



PUTUSAN

Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. MUHAMMAD ALI**, bertempat tinggal di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, sebagai Penggugat I;
 - 2. SYARIFAH RAUZATUL JANNAH**, bertempat tinggal di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, sebagai Penggugat II;
- Penggugat I dan Penggugat II secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat;
- Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fatchullah, S.H., Advokat pada kantor Advokat-Penasihat Hukum FATCHULLAH, S.H., beralamat di Taman Makam Pahlawan, No. 44 Gampong Peuniti, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Desember 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan Nomor: W1.U18/1/HK.02/II/2023 tanggal 2 Januari 2023;

Lawan:

- 1. MUHAMMAD RAFI**, bertempat tinggal di Gampong Meunasah Baet, Kecamatan Krueng Barona Jaya, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, sebagai Tergugat I;
 - 2. T. ISKANDAR**, bertempat tinggal di Komplek Angkasa Indah Permai Blok D, Gampong Meunasah Baet, Kecamatan Krueng Barona Jaya, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, sebagai Tergugat II;
- Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Para Penggugat;

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 3 Januari 2023 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Para Penggugat adalah selaku Pemilik atas sebidang tanah dan 1 (satu) unit rumah di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 00147/tahun 2013 atas nama Dr. Muhammad Ali (Penggugat I), yang terletak di Komplek Angkasa Indah Permai Blok D, Gampong Meunasah Baet, Kecamatan Krueng Barona Jaya, Kabupaten Aceh, Besar, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan Jalan Komplek ;
 - Timur berbatas dengan Jalil Usman ;
 - Selatan berbatas dengan tanah rumah Syahriza ;
 - Barat berbatas dengan tanah Cut Ainal Mardhiah ;

Adalah sah milik Para Penggugat ;

2. Bahwa, Penggugat I dan II sebagai suami istri yang sah ;

3. Bahwa, pada tahun 2021 Penggugat pernah memintakan kepada Tergugat I untuk menjual rumah milik Para Penggugat sebagaimana tersebut pada posita poin 1 di atas dan Tergugat I bersedia untuk menjualnya, kemudian Penggugat I dengan persetujuan istri Penggugat I (Penggugat II) dengan Tergugat I telah membuat Akta Persetujuan Menjual Dan Kuasa Nomor : 09, pada hari Rabu, tanggal 28 April 2021 yang dibuat pada Notaris Ahmad Ridha, S.H., M.Kn. ;

4. Bahwa, dalam Akta Persetujuan Menjual Dan Kuasa Nomor : 09 tanggal 28 April 2021 tersebut, Penggugat I telah menentukan harga jual rumah yang harus Penggugat I terima uang sebesar Rp. 1.150.000.000.00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I dan jika Tergugat I menjual lebih dari harga yang harus diserahkan kepada Para Penggugat terserah kepada Tergugat I ;

5. Bahwa, Tergugat I telah menjual rumah Para Penggugat kepada Tergugat II dengan harga sebesar Rp.1.300.000.000.00 (satu Milyar tiga ratus juta

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth



rupiah) dan Tergugat II telah membayar uang panjar kepada Tergugat I sebesar Rp.1.000.000.000.00 (satu milyar rupiah) sesuai kwitansi tanda terima uang tanggal 07 Mei 2021 dan Tergugat I setelah ada pembeli dan menerima uang panjar telah diberitahukan kepada Para Penggugat dan kemudian Tergugat I baru menyerahkan uang panjar yang diterima dari Tergugat II kepada Para Penggugat sebesar Rp.100.000.000.00 (seratus juta rupiah) dan selebihnya Tergugat I berjanji akan mencicil sisanya dan kemudian hari-hari dan bulan-bulan berjalan berikutnya Para Penggugat menunggu-nunggu pembayaran berikutnya dari Tergugat I tidak pernah menyerahkannya lagi ;

6. Bahwa, Tergugat I setelah Para Penggugat mempertanyakan hal-hal sebagaimana tersebut pada posita poin 5 di atas, baru kemudian Tergugat I dengan Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II membuat Surat Pengakuan Hutang, pada hari Selasa Tanggal 23 November 2021 akibat Tergugat I tidak membayar lagi sisa harga rumah kepada Para Penggugat setelah di bayar tahap pertama sebesar Rp.100.000.000.00 (seratus juta rupiah), tanggal 10 Mei 2021, maka dibualah Surat Pengakuan Hutang tersebut dan dalam Surat Pengakuan Hutang tersebut diperjanjikan harga jual rumah milik Para Penggugat sebesar Rp. 1.150.000.000.00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) dalam Pasal 2 disebutkan pembayaran perjanjiannya tersebut di atas akan segera dilakukan oleh pihak kedua (Tergugat I) kepada Para Penggugat dengan cara melalui tranfer Bank yaitu sebagai berikut:

- Tahap pertama sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) telah dibayar pada tanggal 10 (sepuluh) Mei 2021;
- Transaksi tanggal 31 Agustus 2021 sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 01 September 2021 sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 13 Oktober 2021 sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 14 Oktober 2021 sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Transaksi Tanggal 19 Oktober 2021 sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) ;
- Transaksi tanggal 23 November 2021 sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Rupiah) ;
- Transaksi tanggal 24 November 2021 sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) ;
- Transaksi tanggal 25 November 2021 sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 06 Desember 2021 sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 07 Desember 2021 sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 14 Desember 2021 sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 15 Desember 2021 sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 15 Desember 2021 sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta Rupiah) ;
- Transaksi tanggal 16 Desember 2021 sebesar Rp. 20.000.000,00 (puluh juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 12 Januari 2022 sebesar Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 14 Januari 2022 sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 18 Januari 2022 sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ;
- Transaksi tanggal 26 Januari 2022 sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta Rupiah) ;

Dan Tergugat I yang telah menyerahkan uang penjualan rumah Para Penggugat sebesar Rp. 745.000.000.00 (tujuh ratus empat puluh lima juta

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth

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

rupiah) dari harga rumah sebesar Rp. 1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) sehingga terhadap penjualan rumah milik Para Penggugat yang belum diserahkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat sebesar Rp. 405.000.000.00 (empat ratus lima juta rupiah) ;

7. Bahwa, Tergugat I setelah tanggal 26 Januari 2022 atau sesudah pembayaran terakhir kepada Para Penggugat belum juga melunasi sisa uang penjualan rumah milik Para Penggugat sebesar Rp. 405.000.000.00 (empat ratus lima juta rupiah) dan Para Penggugat setelah tanggal tersebut selalu menagih sisa uang tersebut namun Tergugat I selalu mengulur-ulur waktu dan dengan berbagai macam alasan dan pada akhirnya Tergugat I dengan Para Penggugat bersepakat membuat Akta Pengakuan Hutang, Nomor : 01/L/RF/III/2022, tanggal 07 Maret 2022 yang di buat di hadapan Notaris Rifqi Fatrizal, S.H., M.Kn;

8. Bahwa, dalam dalam Akta Pengakuan Belum Melunasi Harga Penjualan Rumah, Nomor : 01/L/RF/III/2022, tanggal 07 Maret 2022,, Tergugat I telah berjanji sebagaimana tersebut pada Pasal 2 disebutkan, Jangka waktu pelunasan pembayaran sisa harga penjualan rumah Pihak kedua (Para Penggugat) oleh pihak pertama sebesar Rp. 405.000.000.00 (empat ratus lima juta rupiah) harus sudah dibayar lunas dengan tunai dan sekaligus pada tanggal 15 April 2022 ;

9. Bahwa, ternyata Tergugat I hingga berakhirnya jangka waktu peunasan harga rumah Para Penggugat pada tanggal 15 April 2022 belum juga melunasi harga rumah Para Penggugat dan juga hingga gugatan ini diajukan belum juga melunasi harga rumah Para Penggugat dan akibat perbuatan Tergugat I tidak melaksanakan Akta Pengakuan Melunasi Harga Penjualan Rumah sesuai Akta di bawah tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022 sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka perbuatan Tergugat I tergolong perbuatan wanprestasi, sehingga cukup beralasan hukum menyatakan perbuatan Tergugat I adalah perbuatan Wanprestasi (cidera janji) ;

10. Bahwa, Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Para Penggugat yang belum melunasi harga rumah milik Para Penggugat dan ternyata Tergugat I telah menyerahkan rumah kepada Tergugat II yang tidak pernah di perjanjikan antara Tergugat I dengan Para Penggugat yang mengakibatkan Para Penggugat disatu sisi telah dirugikan oleh Tergugat I dan di sisi yang lain rumah Para Penggugat telah ditempati oleh Tergugat II tanpa persetujuan Para Penggugat dan juga belum pernah

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth

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

dibuat Akta Jual Beli pada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam wilayah Kabupaten Aceh Besar atau peralihan hak dan tanah beserta rumah masih atas nama Penggugat I sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 00147/tahun 2013, untuk itu Tergugat I harus mengeluarkan Tergugat II atas tanah dan rumah objek sengketa sebelum Tergugat I melunasi harga penjualan rumah Para Penggugat atau tanpa ada alasan hukum apapun lainnya, untuk itu cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili Perkara a quo untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat tersebut ;

11. Bahwa, Akta di bawah tangan Akta Pengakuan Belum Melunasi Harga Penjualan Rumah Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022, yang dibuat antara Tergugat I dengan Para Penggugat secara sadar dan telah mengakui perbuatannya masing-masing dan telah ditandatangani dihadapan Penjabat yang berwenang, untuk itu, maka Akta di bawah tangan Akta Pengakuan Belum Melunasi Harga Penjualan Rumah Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022 berlaku bagi Tergugat I dan Para Penggugat, untuk itu cukup beralasan hukum menyatakan Akta tersebut sah dan berharga serta berkekuatan hukum mengikat bagi kedua belah pihak ;

12. Bahwa, dengan telah dibuatnya Akta di bawah tangan Akta Pengakuan Belum Melunasi Harga Penjualan Rumah Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022 atau telah disepakatinya tentang pengakuan hutang dan pembayaran sisa harga rumah Para Penggugat, antara Tergugat I dan Para Penggugat, maka Akta Persetujuan menjual dan kuasa Nomor : 09 tanggal 28 April 2021 menjadi tidak sah lagi dan tidak berkekuatan hukum, untuk itu cukup beralasan hukum menyatakan Akta Persetujuan menjual dan kuasa Nomor : 09 tanggal 28 April 2021 tidak sah lagi dan tidak berkekuatan hukum ;

13. Bahwa, Tergugat II berdasarkan aturan hukum yang berlaku belum mempunyai hak atas tanah dan rumah milik Para Penggugat, karena belum dilakukan peralihan hak antara Para Penggugat dengan Tergugat II, sehingga tidak beralasan hukum Tergugat II menempati rumah milik Para Penggugat dan tindakan dan perbuatan Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, sehingga cukup beralasan hukum menghukum Tergugat II mengosongkan rumah milik Para Penggugat tanpa alasan hukum apapun, untuk itu cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili Perkara a quo untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat tersebut ;

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth

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

14. Bahwa, akibat perbuatan Tergugat I yang telah wanprestasi terhadap Para Penggugat yang tidak membayar lunas harga penjualan rumah Para Penggugat setelah berakhirnya waktu yang diperjanjikan dalam Akta di bawah tangan Akta Pengakuan Belum Melunasi Harga Penjualan Rumah Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022 dan terbukti Tergugat I telah wanprestasi (ingkar janji), maka Para Penggugat sangat dirugikan, karena Para Penggugat menjual rumah dan tanah tersebut untuk membuat/membangun rumah yang lain guna untuk bertempat tinggal bagi Para Penggugat dan anak-anak serta keluarga lainnya namun harapan Para Penggugat tersebut telah hampa jadinya akibat perbuatan Tergugat I yang telah ingkar janji, maka cukup beralasan hukum menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 200.000.000.00 (dua ratus juta rupiah) selain sisa harga rumah sebesar Rp.405.000.000.00 (empat ratus lima juta rupiah), untuk itu cukup beralasan hukum menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil kepada Para Penggugat tersebut sejak putusan dalam perkara a quo berkekuatan hukum tetap ;

15. Bahwa, oleh karena Tergugat I yang tidak membayar sisa harga rumah milik Para Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan sesuai Akta di bawah tangan Akta Pengakuan Belum Melunasi Harga Penjualan Rumah Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022, maka Tergugat I harus dihukum untuk membayar bunga atas perbuatannya yang telah wanprestasi kepada Para Penggugat sebesar 6 % pertahun dari jumlah Rp. 405.000.000.00 (empat ratus lima juta rupiah) sejak Tergugat I wanprestasi Tanggal 16 April 2022 sampai dengan putusan dalam perkara a quo dijalankan, untuk itu cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim menghukum Tergugat I untuk membayar bunga sebesar 6 % pertahun dari sisa harga rumah Para Penggugat Rp. 405.000.000.00 (empat ratus lima juta rupiah) dan cukup beralasan hukum pula bagi Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat ;

16. Bahwa, akibat perbuatan Tergugat I yang belum melunasi sisa harga rumah milik Para Penggugat yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Para Penggugat telah sangat malu pada kawan-kawan sepekerjaan Para Penggugat yang hingga saat ini belum bisa membangun rumah pribadi, sedangkan Para Penggugat sekarang ini bertempat tinggal di rumah Dinas Puskesmas Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, sedangkan anak Para Penggugat telah beranjak remaja dan tidak

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth

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)



layak tinggal di rumah Dinas yang pas-pasan, maka cukup beralasan hukum menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian inmateril kepada Para Penggugat sebesar Rp. 500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah) sejak putusan berkekuatan hukum tetap, untuk itu cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat tersebut ;

17. Bahwa, cukup beralasan hukum menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp.500.000.00.- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Para Penggugat atas kelalaiannya tidak menjalankan Putusan dalam perkara ini sejak berkekuatan hukum tetap ;

18. Bahwa, cukup beralasan hukum menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ditempuh upaya hukum verzet, banding, kasasi dan Peninjauan Kembali ;

19. Bahwa, terhadap perkara a quo jika dikabul untuk menjamin agar gugatan Para Penggugat tidak menjadi gugatan yang sia-sia (illusoir), agar Tergugat I memenuhi atau melaksanakan putusan perkara a quo, maka Para Penggugat memohon agar sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap akan mengajukan sita eksekusi atas harta kekayaan Tergugat I baik harta tidak bergerak maupun harta benda tetap untuk di lelang oleh KPKNL Banda Aceh untuk memenuhi isi Putusan dalam Perkara a quo ;

20. Bahwa, cukup beralasan hukum menghukum Tergugat I dan II untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo ;

21. Bahwa, timbulnya perkara ini akibat perbuatan dan tindakan Tergugat I dan II, maka cukup beralasan hukum menghukum Tergugat I dan II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

Maka berdasarkan segala yang terurai di atas Para Penggugat mohon kepada bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho untuk memanggil kami kedua belah pihak yaitu Para Penggugat dan Tergugat I dan II dalam suatu hari sidang yang ditetapkan untuk guna memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan pula memutuskan demi hukum sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan tanah dan 1 (satu) unit rumah di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 00147/tahun 2013 atas nama Dr. Muhammad Ali (Penggugat I) sesuai posita poin 1 adalah sah milik Para Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak melunasi harga rumah milik Para Penggugat sebesar Rp. 405.000.000.00 (empat ratus lima juta rupiah) sebagaimana yang telah diperjanjikan sesuai Akta di bawah tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022, adalah perbuatan Wanprestasi (cedra Janji) ;
4. Menyetakan Akta di bawah tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022, sah, berharga dan berkekuatan hukum mengikat antara Para pihak (Tergugat I dengan Para Penggugat) ;
5. Menyatakan Akta Persetujuan menjual dan kuasa Nomor : 09 tanggal 28 April 2021 menjadi tidak sah lagi dan tidak berkekuatan hukum ;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar sisa harga rumah milik Para Penggugat sebesar Rp. 405.000.000.00 (empat ratus lima juta rupiah) sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;
7. Menyatakan Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum menempati rumah milik Para Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat I untuk mengeluarkan Tergugat II dari rumah milik Para Penggugat sebelum Tergugat I melunasi harga penjualan rumah Para Penggugat tersebut ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 200.000.000.00 (dua ratus juta rupiah) akibat perbuatan Tergugat I yang belum melunasi harga rumah Para Penggugat sejak tanggal 16 April 2022 hingga gugatan ini berkekuatan hukum tetap ;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar bunga kepada Para Penggugat sebesar 6 % pertahun dari jumlah uang Rp. 405.000.000.00 (empat ratus lima juta rupiah) sejak tanggal 16 April 2022 hingga gugatan a quo dapat dijalankan ;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian inmateril Para Penggugat sebesar Rp. 500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah), sejak putusan perkara a quo dapat dijalankan ;
12. Menghukum Tergugat I dan II untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo ;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp.500.000.00.- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Para Penggugat atas kelalaiannya tidak menjalankan Putusan dalam perkara ini sejak berkekuatan hukum tetap ;
14. Menyatakan Para Penggugat dapat mengajukan penyitaan terhadap harta milik Tergugat I baik barang bergerak maupun benda tidak bergerak

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth

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

untuk di lelang oleh KPKNL Banda Aceh untuk memenuhi isi Putusan dalam perkara a quo setelah berkekuatan hukum tetap ;

15. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ditempuh upaya hukum verzet, banding, kasasi dan Peninjauan Kembali ;

16. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

ATAU :

Jika Pengadilan Negeri Jantho berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut pengadilan dalam peradilan yang baik adalah patut dan adil :

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Kuasa Para Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 Januari 2023 dan tanggal 16 Januari 2023 telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa oleh karena pemeriksaan perkara *a quo* dilakukan tanpa hadirnya Para Tergugat, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu tentang apakah gugatan Para Penggugat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang bahwa akhirnya Para Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi/cidera janji yang dilakukan Tergugat I kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Para Tergugat

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth

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)



yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah mencermati pokok gugatan Para Penggugat maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persengketaan adalah:

1. Apakah benar Para Penggugat dengan Tergugat I terikat dalam perjanjian sesuai Akta di bawah tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022?
2. Apakah benar Tergugat I tidak memenuhi prestasinya kepada Para Penggugat untuk melunasi harga rumah milik Para Penggugat sebesar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) sebagaimana yang telah diperjanjikan sesuai Akta di bawah tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022?

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 283 RBg Para Penggugat wajib untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatannya tersebut;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang bertanda PI&II-1 sampai dengan PI&II-26 dan saksi-saksi yang bernama Muzdalifah dan Indra Maulana;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Para Penggugat tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan sepanjang dinilai memiliki relevansi dengan dalil pokok sengketa perkara *a quo* sehingga yang dinilai tidak relevan akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa bukti PI&II-24 berupa Akta Dibawah Tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 Tanggal 07 Maret 2022 yang isinya menerangkan pada pokoknya bahwa Tergugat I mengakui dan membenarkan belum membayar harga penjualan rumah kepada Penggugat I sebesar Rp405.000.000.00 (empat ratus lima juta rupiah) dan Tergugat I menyanggupi harga penjualan rumah tersebut dibayar lunas dan tunai paling lambat pada tanggal 15 April 2022. Jika Tergugat I telah melunasi sisa pembayaran tersebut, maka Penggugat I akan menandatangani surat peralihan hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00147/Meunasah Baet dan jika sampai dengan tanggal 15 April 2022 Tergugat I belum melunaskannya, maka uang yang sudah diserahkan kepada Penggugat I hangus dan rumah Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00147/Meunasah Baet atas nama Dr. Muhammad Ali (Penggugat I) dikembalikan kepada Penggugat I. Akta dibawah tangan tersebut ditandatangani oleh Penggugat I dan Tergugat I serta saksi-saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni Muzdalifah dan Multah Hadi dan dihadapan Notaris Rifqi Fatrizal, S.H., M.Kn;

Menimbang bahwa saksi Muzdalifah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya bahwa benar Saksi ikut menjadi saksi dan menandatangani Akta Dibawah Tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 Tanggal 07 Maret 2022 sebagaimana bukti PI&II-24 dan saat itu Saksi mengetahui bahwa Tergugat I mempunyai hutang dengan Penggugat I sebesar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) dan harus dibayarkan paling lambat tanggal 15 April 2022;

Menimbang bahwa Akta Dibawah Tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 Tanggal 07 Maret 2022 sebagaimana bukti PI&II-24 yang dibuat oleh Penggugat I dan Tergugat I menurut Majelis Hakim telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yakni kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta dibuat tanpa adanya unsur paksaan (*dwang*), kesesatan atau kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Oleh karena perjanjian tersebut sah menurut hukum menjadikan Penggugat I dan Tergugat I terikat dalam perjanjian tersebut dan pihak-pihak yang terikat didalamnya harus memenuhi hal-hal sebagaimana diperjanjikannya, kecuali dapat ditarik kembali dengan kesepakatan pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, telah dapat dibuktikan bahwa Penggugat I dan Tergugat I terikat dengan Akta Dibawah Tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 Tanggal 07 Maret 2022 sebagaimana bukti PI&II-24;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dibuktikan apakah benar Tergugat I tidak memenuhi janjinya sebagaimana yang diperjanjikannya dalam bukti PI&II-24 sebagai berikut:

Menimbang bahwa bukti PI&II-26 berupa Persetujuan Menjual dan Kuasa Nomor 09 tanggal 28 April 2021 yang isinya menerangkan bahwa Para Penggugat memberikan kuasa menjual kepada Tergugat I atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00147/Meunasah Baet atas nama Dr. Muhammad Ali (Penggugat I) sebagaimana bukti PI&II-23 dimana Tergugat I berwenang untuk menjual dan menerima uang pembayarannya, termasuk pula mengalihkannya dan menyerahkan kepada pembeli atau kepada

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

siapapun yang berhak menerimanya atas tanah dan bangunan tersebut, yang surat tersebut telah disahkan salinan sesuai dengan aslinya oleh Notaris Ahmad Ridha, S.H., M.Kn;

Menimbang bahwa bukti PI&II-1 berupa Kuitansi Pembelian Rumah yang isinya menerangkan bahwa Tergugat I telah menjual rumah yang diperjanjikan sebagaimana bukti PI&II-26 kepada Tergugat II dengan disaksikan oleh Reymi dimana Tergugat I telah menerima uang sebesar Rp1.000.000,00 (satu miliar rupiah) dari Tergugat II sebagai harga pembelian rumah tersebut;

Menimbang bahwa bukti PI&II-2 sampai dengan bukti PI&II-20 merupakan kuitansi, bukti transfer dan rekening koran atas nama Penggugat I yang seluruh bukti-bukti tersebut menerangkan bahwa Tergugat I telah membayar uang penjualan Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00147/Meunasah Baet atas nama Dr. Muhammad Ali (Penggugat I) sebesar Rp745.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah kepada Penggugat I);

Menimbang bahwa bukti PI&II-22 berupa Surat Pengakuan Hutang tanggal 23 November 2021 yang isinya menerangkan bahwa Tergugat I mempunyai hutang sebesar Rp1.150.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) terkait dengan penjualan Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00147/Meunasah Baet atas nama Dr. Muhammad Ali (Penggugat I) dan jika sampai dengan tanggal 30 Desember 2021 Tergugat I belum melunaskannya, maka uang yang sudah diserahkan kepada Penggugat I hangus yang surat tersebut ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I disaksikan oleh Feriyanto;

Menimbang bahwa bukti PI&II-25 berupa percakapan aplikasi Whatsapp antara Tergugat I dengan Penggugat II yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat II menagih pelunasan harga penjualan tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat I;

Menimbang bahwa saksi Indra Maulana di persidangan menerangkan pada pokoknya bahwa Saksi mengetahui Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00147/Meunasah Baet atas nama Dr. Muhammad Ali (Penggugat I) telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dan yang wajib dikembalikan kepada Penggugat I sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan baru dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat I sebesar Rp745.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah) dan sisanya Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) belum

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth

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

dibayar sedangkan tenggat waktu pembayaran paling telat tanggal 15 April 2022;

Menimbang bahwa bukti PI&II-1 sampai dengan bukti PI&II-20, bukti PI&II-22 dan bukti PI&II-25 merupakan fotokopi tanpa dapat diperlihatkan aslinya, namun bukti-bukti surat tersebut berkesesuaian dengan keterangan saksi-saksi Muzdalifah dan Indra Maulana serta dengan bukti PI&II-26 dan bukti PI&II-26 sehingga dapat dipercaya kebenarannya (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998);

Menimbang bahwa dalam doktrin hukum perdata, perbuatan wanprestasi/cidera janji haruslah memenuhi sebagian atau seluruh unsur-unsur sebagai berikut:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru;

Menimbang bahwa dari persesuaian alat-alat bukti sebagaimana diuraikan di atas, telah dapat dibuktikan bahwa Para Penggugat memberikan kuasa menjual Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00147/Meunasah Baet atas nama Dr. Muhammad Ali (Penggugat I) kepada Tergugat I dengan ketentuan yang harus dikembalikan kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah), yang kemudian oleh Tergugat I tanah dan bangunan tersebut dijual kepada Tergugat II sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah). Uang penjualan tanah bangunan tersebut telah diserahkan kepada Para Penggugat sebesar Rp745.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) harus dilunaskan Tergugat I paling lambat pada tanggal 15 April 2022 sebagaimana dalam Akta Dibawah Tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 Tanggal 07 Maret 2022 sebagaimana bukti PI&II-24 dan sampai dengan putusan ini diucapkan, Tergugat I belum membayarkan sisa harga penjualan Tanah dan Bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00147/Meunasah Baet atas nama Dr. Muhammad Ali (Penggugat I) kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Tergugat I telah terbukti tidak memenuhi prestasi/kewajibannya untuk membayar sisa harga penjualan tanah dan bangunan Para Penggugat sebesar Rp745.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah) kepada Para Penggugat dan tenggat waktu untuk pembayaran disepakati (tanggal 15 April 2022) telah terlewati sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Dibawah

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 Tanggal 07 Maret 2022 sebagaimana bukti PI&II-24 sehingga perbuatan Tergugat I tersebut telah memenuhi unsur wanprestasi;

Menimbang bahwa berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan di atas, maka petitum gugatan Para Penggugat angka 3 (tiga) dan 4 (empat) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti tidak melaksanakan prestasi/kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Dibawah Tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 Tanggal 07 Maret 2022 sebagaimana bukti PI&II-24 tersebut, maka kepada Tergugat I diharuskan untuk memenuhi prestasi/kewajibannya yakni membayar sisa harga penjualan tanah dan bangunan Para Penggugat sebesar Rp745.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah) kepada Para Penggugat dan oleh karena ternyata sampai dengan waktu yang disepakati sebagaimana bukti PI&II-24 tersebut Tergugat I tidak juga membayar sisa harga penjualan tanah dan bangunan tersebut kepada Para Penggugat, maka berdasarkan Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo. *Staatsblad* 1848 Nomor 22 cukup alasan kepada Tergugat I dibebankan untuk membayar bunga sebesar 6 (enam) persen pertahun dari nilai hutang yang belum dibayarkannya terhitung sejak hari pertama hutang tersebut jatuh tempo, dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat angka 6 (enam) dan 10 (sepuluh) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap permintaan Para Penggugat untuk membatalkan Akta Persetujuan Menjual dan Kuasa Nomor : 09 tanggal 28 April 2021, menurut Majelis Hakim untuk membatalkan perjanjian yang dibuat secara sah haruslah dengan persetujuan pihak-pihak yang membuatnya (*vide* Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), kecuali telah ternyata perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dan mengandung unsur paksaan (*dwang*), kesesatan atau kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) (*vide* Pasal 1320 dan Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Lagi pula dasar adanya perbuatan wanprestasi dalam perkara *a quo* adalah karena adanya Akta Persetujuan Menjual dan Kuasa Nomor : 09 tanggal 28 April 2021 sehingga tidak rasional Para Penggugat meminta untuk membatalkan perjanjian tersebut, oleh karena itu petitum gugatan Para Penggugat angka 5 (lima) haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan tanah dan bangunan sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00147/Meunasah Baet terbukti masih atas

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth

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

nama Dr. Muhammad Ali (Penggugat I), namun sebelumnya Para Penggugat telah memberikan kuasa menjual kepada Tergugat I atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana dalam Akta Persetujuan Menjual dan Kuasa Nomor : 09 tanggal 28 April 2021 dan kemudian oleh Tergugat I berdasarkan kuasa menjual yang diberikan oleh Para Penggugat berhasil menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II serta Tergugat I telah menerima uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebagai harga pembayaran tanah dan bangunan tersebut yang kemudian oleh Tergugat I baru diserahkan kepada Para Penggugat sebesar Rp745.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah). Dengan demikian, adanya kuasa menjual tersebut telah membuktikan bahwa Para Penggugat sepakat untuk menjual tanah dan bangunan tersebut dan juga Para Penggugat sudah menerima sebagian uang hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat I sehingga pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah mengenai kekurangan pembayaran harga tanah dan bangunan tersebut yang diterima Para Penggugat dari Tergugat sebagaimana telah dipernjanjikan Para Penggugat dengan Tergugat I, bukan mengenai kepemilikannya, oleh karena itu petitum gugatan Para Penggugat angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa mengenai permintaan Para Penggugat untuk menyatakan Tergugat II tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum menempati rumah milik Para Penggugat, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana keterangan saksi Muzdalifah yang menyatakan mengetahui bahwa Tergugat II tinggal di rumah milik Para Penggugat karena sudah membelinya dari Tergugat I dan juga seizin dari Tergugat I yang apabila dihubungkan dengan bukti bukti PI&II-26 berupa Persetujuan Menjual dan Kuasa Nomor 09 tanggal 28 April 2021 yang memberikan kewenangan kepada Tergugat I untuk menjual dan mengalihkan rumah milik Para Penggugat tersebut, maka perbuatan Tergugat II yang menduduki rumah milik Para Penggugat atas seizin dari Tergugat I merupakan konsekuensi dari adanya Persetujuan Menjual dan Kuasa Nomor 09 tanggal 28 April 2021. Apabila Tergugat II diharuskan keluar dari rumah tersebut sedangkan Tergugat II sudah membayar sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Tergugat I dan Para Penggugat juga telah menerima dan menikmati uang penjualan tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp745.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah) yang diserahkan oleh Tergugat I, maka tentu permintaan Para Penggugat tersebut menimbulkan kerugian bagi Tergugat II yang sudah membayar sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth

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

Mengenai adanya kekurangan harga penjualan tanah dan bangunan tersebut, Para Penggugat sepatutnya menagih kepada Tergugat I sebab faktanya rumah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat II dan oleh Tergugat I belum menyerahkan sepenuhnya uang harga penjualan rumah tersebut kepada Para Penggugat, yang apabila ternyata Tergugat II belum juga membayar lunas harga rumah tersebut, maka hal tersebut menjadi kewajiban Tergugat I untuk menagihnya sebagai konsekuensi adanya Persetujuan Menjual dan Kuasa Nomor 09 tanggal 28 April 2021 yang dibuat Tergugat I dengan Para Penggugat. Oleh karena itu petitum gugatan Para Penggugat angka 7 (tujuh) dan 8 (delapan) haruslah ditolak;

Menimbang bahwa mengenai permintaan Para Penggugat agar Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil kepada Para Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akibat perbuatan Tergugat I yang belum melunasi harga rumah Para Penggugat sejak tanggal 16 April 2022 hingga gugatan ini berkekuatan hukum tetap dan menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immateril Para Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), sejak putusan perkara *a quo* dapat dijalankan, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya kerugian materil dan immateril tersebut tidak dapat Para Penggugat buktikan di persidangan sehingga petitum gugatan Para Penggugat angka 9 (sembilan) dan 11 (sebelas) haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap permintaan Para Penggugat untuk Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp500.000.00.00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya kepada Para Penggugat atas kelalaiannya tidak menjalankan Putusan dalam perkara ini sejak berkekuatan hukum tetap, maka sesuai Putusan MA RI No. 79k/Sip/1972 yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa "*Dwangsom tidak dapat dituntut bersama –sama dengan tuntutan membayar uang*", maka oleh karena perkara *a quo* merupakan tuntutan Para Penggugat kepada Tergugat I untuk melakukan pembayaran sejumlah uang dan permintaan Para Penggugat terhadap Tergugat II sebagaimana petitum gugatan Para Penggugat angka 9 (sembilan) dan 11 (sebelas) telah ditolak, maka cukup alasan untuk menolak petitum angka 13 (tiga belas) gugatan Para Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap permintaan Para Penggugat untuk Menyatakan Para Penggugat dapat mengajukan penyitaan terhadap harta milik Tergugat I baik barang bergerak maupun benda tidak bergerak untuk di lelang oleh KPKNL Banda Aceh untuk memenuhi isi Putusan dalam perkara *a quo*

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth

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

setelah berkekuatan hukum tetap, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut merupakan ranah eksekusi putusan dan yang berwenang menjalankannya adalah pengadilan sebagaimana dalam Pasal 208 RBg, oleh karena itu petitum gugatan Para Penggugat angka 14 (empat belas) haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat angka 15 (lima belas) mengenai Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ditempuh upaya hukum verzet, banding, kasasi dan Peninjauan Kembali, maka terhadap permintaan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa perkara *a quo* tidaklah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, oleh karena itu petitum gugatan Para Penggugat angka 15 (lima belas) haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat angka 12 (dua belas) untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*, maka terhadap permintaan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa frasa "menghukum" bersifat penghukuman/*condemnatoir* yang dapat dimintakan eksekusi apabila yang dihukum tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela, sehingga untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo* tidak perlu disebutkan dalam amar putusan melainkan haruslah dilihat pada perbuatan nyata Tergugat I yang konsekuensinya apabila Tergugat I lalai atau tidak menjalankan putusan secara sukarela, maka putusan tersebut akan dijalankan secara paksa (eksekusi), oleh karena itu petitum gugatan Para Penggugat angka 12 (dua belas) haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 192 ayat (1) RBg yang mengatur bahwa *Barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara*, maka dalam perkara ini Para Tergugat berada di pihak yang kalah sehingga cukup alasan kepada Para Tergugat dibebankan membayar biaya perkara, oleh karena itu petitum gugatan Para Penggugat angka 16 (enam belas) haruslah dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan *verstek*;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek* dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah maka Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1320, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tidak melunasi harga rumah milik Para Penggugat sebesar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) sebagaimana yang telah diperjanjikan sesuai Akta di Bawah Tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022 adalah perbuatan Wanprestasi (cidera janji);
4. Menyatakan Akta di Bawah Tangan Nomor 01/L/RF/III/2022 tanggal 07 Maret 2022 sah, berharga dan berkekuatan hukum mengikat antara Para pihak (Tergugat I dengan Para Penggugat);
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar sisa harga rumah milik Para Penggugat sebesar Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar bunga kepada Para Penggugat sebesar 6 (enam) persen pertahun dari jumlah uang Rp405.000.000,00 (empat ratus lima juta rupiah) sejak tanggal 16 April 2022 hingga gugatan *a quo* dapat dijalankan;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.010.000,00 (satu juta sepuluh ribu rupiah)
8. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho, pada hari Rabu, tanggal 22 Februari 2023, oleh kami, Agung Rahmatullah, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Keumala Sari, S.H. dan Syara Fitriani, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jantho Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth tanggal 3 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 23 Februari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Faizah, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Jth



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keumala Sari, S.H.

Agung Rahmatullah, S.H.,M.H

Syara Fitriani, S.H.

Panitera Pengganti,

Faizah

Perincian Biaya :

1.....	Pendaftaran Gugatan	Rp	
			30.000,00
2.....	Biaya Proses	Rp	100.000,00
3.....	Biaya Panggilan	Rp	800.000,00
4.....	PNBP Panggilan	Rp	30.000,00
5.....	Biaya Juru Sumpah	Rp	
			20.000,00
6.....	Materai	Rp	10.000,00
7.....	Redaksi	Rp	10.000,00
8.....	<u>Leges</u>	<u>Rp</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah			Rp 1.010.000,00

(satu juta sepuluh ribu rupiah)