



P U T U S A N

Nomor : 32/Pdt.G/2023/PN Tar

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Tarakan yang mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **IBRAHIM IDRIS.** Tempat/tgl. Lahir : Tarakan 15-04-1965, pekerjaan Buruh lepas harian, alamat Jl. Yos Sudarso RT.13 Kelurahan Lingkas Ujung Kota Tarakan. **NIK : 6473031504650003** selanjutnya disebut Penggugat I
2. **HAFSYAH** Tempat/tgl. Lahir : Tarakan 25-08-1973, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Jl. Yos Sudarso RT.13 Kelurahan Lingkas Ujung Kota Tarakan. **NIK : 6473036508730003** selanjutnya disebut Penggugat II
3. **ELVA SUSANTI.** Tempat /tgl. Lahir : Campa Lagian 20-12-1975, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Jl. Soekarno Hatta RT. 002 Kelurahan Tani Aman, Kecamatan Loa Janan Ilir Kota Samarinda Kalimantan Timur **NIK : 6472026012750005** selanjutnya disebut Penggugat III.
4. **RUKIYAH.** Tempat /tgl. Lahir : Tarakan 17-12-1977, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat Desa Pajalele RT.000. Kecamatan Tanasitolo Kabupaten Wajo Provinsi Sulawesi Selatan. **NIK : 6405025712770003** selanjutnya disebut Penggugat IV
5. **AMINAH.** Tempat /tgl lahir : Tarakan 20-09-1950, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Jl. Yos Sudarso RT.11. Kelurahan Lingkas Ujung Kecamatan Tarakan Timur Kota Tarakan Provinsi Kalimantan Utara, **NIK : 6473036009500001** selanjutnya disebut Penggugat V.
6. **NOVITA DAMAYANTI** Tempat /tgl lahir : Tarakan 06-11-1982, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Jl. Yos Sudarso / Jembatan Besi RT.11. Kelurahan Lingkas Ujung Kecamatan Tarakan Timur Kota Tarakan Provinsi Kalimantan Utara **NIK : 6473034611820003** selanjutnya disebut Penggugat VI

dalam hal ini diwakili oleh **SALAHUDDIN. S.H** dan **HARWAN. S.H** Keduanya adalah Advokat - Konsultan Hukum pada **KANTOR ADVOKAT - KONSULTAN HUKUM SALAHUDDIN, SH & Rekan** berkantor di Jl. Bismillah RT. 19. No. 112 Kelurahan Kampung I Skip Kota Tarakan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Agustus 2022, telah terdaftar di Pengadilan Negeri Tarakan dengan nomor : 102/SK/PDT/2023 pada hari senin tanggal 26 Sertember 2023, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Halaman 1 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar



Melawan :

NYONYA LOO YUNITA umur 37 tahun (14 Juni 1986) pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jl. Rukun no. 114 RT. 029 Kelurahan Karang Anyar Pantai Kecamatan Tarakan Barat Kota Tarakan **NIK . 6473015406860001** Sebagai **TERGUGAT**.

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas Perkara gugatan Penggugat dan seluruh lampirannya;

Setelah meneliti dan mempelajari bukti-bukti surat;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi;

Setelah memperhatikan segala sesuatunya dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 15 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarakan pada tanggal 19 September 2023 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan Pengikatan Jual Beli Tanah tanggal 24 April 2020 Legalisasi Nomor : 1208/L/2020 Notaris Tarakan Sisnarto. S.H.,M.Kn.
2. Para Tergugat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020 diwakili oleh Kuasanya Hasanuddin berdasarkan surat kuasa tanggal 24 April 2020 yang kemudian kuasa tersebut Di Cabut oleh Para Pemberi Kuasa pada tanggal 10 Agustus 2022. Karena sebagai Penerima **Kuasa Hasanuddin sangat merugikan Para Pemberi Kuasa** dalam melakukan Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020 Legalisasi Nomor : 1208/L/2020 Notaris Tarakan Sisnarto. S.H.,M.Kn.
3. Bahwa sebenarnya yang memberi kuasa kepada Hasanuddin selain Para Penggugat berjumlah 6 (enam) ada seorang lagi yang sudah meninggal dunia yaitu Almarhum Akhmad Jais M Idris meninggal dunia di Tarakan pada tanggal 05 Februari 2022..
4. Bahwa Tergugat (Nyonya Loo Yunita) dalam Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020 Legalisasi Nomor : 1208/L/2020 Notaris

Halaman 2 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tarakan Sisnarto. S.H.,M.Kn. menjanjikan pada Pasal 2 , Ayat (1) berbunyi “ sebagai berikut :

- (1) Pihak Kesatu menjual tanah tersebut kepada Pihak Kedua dengan harga sebesar Rp. 4.500.000.- (empat milyar lima ratus juta rupiah) yang menurut keterangan para pihak akan dibayar secara bertahap (secara Angsuran) dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Tahap Pertama sebesar Rp. 134.973.258.- (seratus tiga puluh empatjuta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus lima puluh delapan rupiah) telah dibayar secara tunai pada tanggal 14 April 2020.
 - b) Tahap kedua sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar secara transfer ataupun tunai pada saat penanda tangan pengikatan jual beli .
 - c) Tahap selanjutnya Pihak Kedua akan membayarkan sebesar Rp. 4.215.026.742.- (empat milyar dua ratus limabelas juta dua puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh dua rupiah) setelah pencairan pinjaman dana Pihak Kedua oleh pihak Bank.
- (2) Namun apabila Pihak Kedua belum disetujui dan atau sambil menunggu proses pinjaman oleh Pihak Kedua para pihak sepakat dimana Pihak Kedua akan mencicil pembayaran per bulannya paling sedikit sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) kepada Pihak Kesatu yang akan dicicil paling lama selama 15 (lima belas tahun)
5. Bahwa Tergugat **LOO YUNITA** sejak ditanda tanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020 sampai Gugatan ini diajukan **Tidak Pernah** mengajukan Pinjaman Dana kepada Bank sebagaimana yang dijanjikanya pada Pasal 2 ayat (1) huruf C . yang mana tindakan Tergugat tersebut sangat merugikan Para Tergugat yang menunggu janji demi janji dari Tergugat selama 3 (tiga) tahun 5 (lima) bulan.
6. Bahwa Tergugat LOO YUNITA telah mengambil Sertifikat Nomor : 565 atas nama Hj. Aminah, Sertifikat Hak Milik nomor : 545 atas nama Fatma dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah seluas 866 M² atas nama Loo Yunita tanggal 30 Maret 2020 dengan nomor Register : 593.85/02/LLU/2020.
7. Bahwa Cicilan per bulan yang dijanjikan Tergugat sebagaimana Pasal 2 , Ayat (2) pun sering telat tidak tepat waktu, cicilan senilai Rp 10.000.000.-

Halaman 3 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar

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

(sepuluh juta rupiah) yang mesti dibagi 7 (tujuh) orang ahli waris pemilik tanah sangatlah tidak sebanding dengan harga penjualan tanah .

8. Bahwa lebih lanjut dengan Tidak Dilaksanakannya apa yang telah diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020 oleh Tergugat, merupakan Perbuatan Cidera Janji atau Wan Prestasi Tergugat yang sangat merugikan Para Penggugat, yang mana Para Penggugat tidak bisa menikmati secara maksimal dan tidak mendapatkan keuntungan dari penjualan tanah tersebut.
9. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020 sarat dengan ketidakadilan dan sangat merugikan Para Penggugat sebagai pihak yang menjual maka dapatlah kiranya Para Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim dengan kewenangannya untuk merevisi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020 dengan memerintahkan Tergugat untuk membayar lunas harga tanah yang dijual oleh Para Penggugat tersebut.

Berdasarkan atas uraian tersebut diatas, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tarakan atau Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memanggil Tergugat kemudian memeriksa dan berkenan memberikan putusan sebagai berikut. :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya.
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah Pemilik tanah yang sah dan Penjual yang beritikad baik.
3. **Menyatakan** bahwa Perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020 adalah perbuatan cidera janji.
4. **Menghukum** Tergugat untuk melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020.
5. **Menghukum** Tergugat untuk segera membayar secara lunas tanah yang dibelinya tersebut sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 565 atas nama Hj. Aminah, Sertifikat Hak Milik nomor : 545 atas nama Fatma dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah seluas 866 M² atas nama Loo Yunita tanggal 30 Maret 2020 dengan nomor Register : 593.85/02/LLU/2020.

Halaman 4 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Pengadilan Negeri Tarakan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aqua et bono)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat datang kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak juga menyuruh orang lain atau kuasanya untuk mewakilinya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, oleh karenanya persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa karena Tergugat tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain atau kuasanya untuk mewakilinya, maka mediasi tidak dapat dilaksanakan dan persidangan dilanjutkan dengan pemeriksaan gugatan Penggugat yang diawali dengan membacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang masing-masing telah diberi cap serta materai bernilai cukup, berupa :

1. Foto copy dari Foto copy Perikatan jual beli sebidang tanah tanggal 24 April 2020. Diberi tanda P-1;
2. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 565 atas nama Hj. Aminah. Diberi tanda P-2;
3. Foto copy dari Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 00917 atas nama LOO YUNITA tanggal 9 September 2021. Diberi tanda P-3;
4. Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pencabutan Kuasa tanggal 10 Agustus 2022. Diberi tanda P-4;
5. Foto copy dari print out bank print out bukti transfer cicilan Tergugat, cicilan bulan Mei 2023 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Diberi tanda P-5;
6. Foto copy dari print out bank print out bukti transfer cicilan Tergugat, cicilan bulan Juni 2023 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Diberi tanda P-6;
7. Foto copy dari print out bank print out rekening bulan September 2023 tidak ada membayar/transfer. Diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa foto copy surat-surat bukti tersebut diatas telah diberi materai secukupnya, dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, sehingga merupakan alat bukti yang sah dalam perkara ini, dan untuk selanjutnya dapat dipertimbangkan dalam putusan ini;

Halaman 5 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat di atas, pihak Penggugat juga telah mengajukan 5 (lima) orang saksi, yang dalam persidangan telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **Siti Hadijah**:

Bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah antara para Penggugat dengan Tergugat;

Bahwa dalam jual beli tanah tersebut para Penggugat memberi kuasa kepada Hasanuddin;

Bahwa Hasanuddin adalah keponakan dari Ibu;

Bahwa tanah tersebut dijual dengan harga sebesar Rp.4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan secara bertahap;

Bahwa pembayaran pertama sebesar Rp.134.000.000,00 (seratus tiga puluh empat juta rupiah) yang diterima oleh Ahmat Jais;

Bahwa Ahmat Jais adalah keponakan saksi;

Bahwa pembayaran kedua sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Ahmat Jais;

Bahwa untuk sisa pembayarannya akan dilunasi setelah sertifikat dibalik nama dan di jaminkan ke Bank;

Bahwa selama sertifikat belum dijaminkan ke Bank Tergugat akan membayar sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulan selama 15 (lima belas) tahun melalui transfer;

Bahwa pada saat perjanjian dinotaris 5 bersaudara saksi tidak tahu;

Atas keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **Umar Dani**:

Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini dari keluarga adalah Penggugat menjual sebidang tanah kepada Loo Yunita;

Bahwa pembayaran tahap pertama sebesar Rp134.973.258,00 (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus lima puluh delapan rupiah) dan tahap ke dua sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta ribu rupiah);

Bahwa sisanya akan dicicil dalam jangka waktu 15 tahun dengan uang cicilan sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perbulannya;

Halaman 6 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar

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 ada perjanjian apabila sertifikat tanah tersebut sudah di balik nama atas nama Loo Yuanita maka Saudara Loo Yuanita akan melunasi sisa pembayaran jual beli sebidang tanah tersebut dengan cara Saudara Loo Yuanita meminjam uang pada Bank dengan jaminan atas sertifikat tanah yang sudah di balik nama atas nama Loo Yuanita;

Bahwa sampai sekarang Saudara Loo Yuanita belum melunasi pembayaran jual beli sebidang tanah tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi AISAH:

Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah Penggugat menjual sebidang tanah kepada Loo Yunita;

Bahwa pemilik sebidang tanah tersebut adalah Hj. AMINAH dan FATMA;

Bahwa saksi dilibatkan dalam jual beli tersebut;

Bahwa pembayaran jual beli tanah tersebut belum lunas;

Bahwa sertifikat tanah tersebut sudah diserahkan kepada pembeli yaitu Saudara Loo Yunita sekitar 2 (dua) tahun yang lalu;

Bahwa saksi tidak mengetahui cara pembayaran jual beli atas tanah tersebut;

Bahwa sepengetahuan saksi jual beli atas tanah tersebut di kuasakan kepada Saudara Hasanuddi;

Bahwa ada dibuat perjanjian notaris di notaris Sisnarto;

Bahwa Saudara Loo Yunita belum bayar cicilan bulan September 2023 atas jual beli tanah tersebut;

Bahwa Saudara Loo Yunita mecicilan per bulan Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas jual beli tanah tersebut untuk di bagi kami berlima;

Bahwa Saudara Loo Yunita akan melunasi atas jual beli tanah tersebut apabila sertifikat tanah sudah di balik nama atas nama Loo Yunita maka pembayaran akan dilunasi;

Bahwa saksi pernah menerima uang sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) pada saat pembayaran pertama;

Bahwa yang menerima pada saat pembayaran pertama adalah Akhmad Jais M. Idris Almarhum;

Halaman 7 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi **RADEN SUTRISNO**:

Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini dari keluarga adalah Penggugat menjual sebidang tanah kepada Loo Yunita;

Bahwa Saudara Loo Yunita mecicilan per bulan Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas jual beli tanah tersebut;

Bahwa uadara Loo Yunita membayar cicilan atas jual beli tanah tersebut kira -kira diatas tanggal 20an;

Bahwa Saudara Loo Yunita pernah menunggak cicilan pada saat bulan September 2023;

Saudara Loo Yunita sudah membayar cicilan bulan Oktober 2023 atas jual beli tanah tersebut sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang tunggakan bulan September 2023 belum di bayar namun dulu Saudara Loo Yunita pernah menunggak akan tetapi di bulan berikutnya di bayarkan dobel;

Bahwa Suadara Loo Yunita mentransfer bayar cicilan atas jual beli tanah tersebut tidak ada keterangannya untuk bulan berapa, tidak dicantumkan;

Bhawa Suadara Loo Yunita pembayarannya baru dibayar pada tahap pertama sebesar Rp134.973.258,00(seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus lima puluh delapan rupiah) dan tahap ke dua sebesar Rp150.000.000,00(seratus lima puluh juta ribu rupiah);

Bahwa ada 2 (dua) sertifikat tanah yang sudah di balik nama oleh Suadara Loo Yunita;

Bahwa audara Loo Yunita akan melunasi atas jual beli tanah tersebut apabila sertifikat tanah sudah di balik nama atas nama Loo Yunita maka pembayaran akan dilunasi;

Atas keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi **MUHAMMAD ASLIANSYAH**:

Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini dari keluarga adalah Penggugat menjual sebidang tanah kepada Loo Yunita;

Bahwa pemilik sebidang tanah tersebut adalah Hj. AMINAH dan FATMA;

Halaman 8 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar



Bahwa jual beli atas tanah tersebut di kuasakan kepada Saudara Hasanuddi;

Bahwa sebidang tanah tersebut dijual dengan harga Rp.4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa Saudara Loo Yunita melakukan pembayaran dengan cara mentransfer ke rekening atas nama NOVITA DAMAYANTI;

Bahwa Saudara Loo Yunita belum bayar cicilan bulan September 2023 atas jual beli tanah tersebut;

Bahwa Saudara Loo Yunita sudah membayar cicilan bulan Oktober 2023 atas jual beli tanah tersebut sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Bahwa Saudara Loo Yunita akan melunasi atas jual beli tanah tersebut apabila sertifikat tanah sudah di balik nama atas nama Loo Yunita maka pembayaran akan dilunasi;

Bahwa sejak bulan September 2020 rumah dikosongkan;

Atas keterangan saksi tersebut kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas pemanggilan pada Tergugat telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ternyata Tergugat tidak juga hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan juga tidak menyuruh orang lain atau kuasanya yang sah untuk mewakilinya di persidangan, maka sesuai dengan pasal 149 R.Bg, Tergugat dinyatakan tidak hadir dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat, atau dengan acara Verstek;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada sebagaimana termuat diatas;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat dalam perkara ini tidak hadir dan tidak pula mengajukan jawaban terhadap dalil Penggugat tersebut, bukan

Halaman 9 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berarti gugatan Penggugat tersebut langsung dapat dikabulkan, akan tetapi harus dibuktikan terlebih dahulu apakah beralasan hukum atau tidak ?;

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya Penggugat menyatakan bahwa telah terjadi jual beli terhadap obyek sengketa pada tanggal 24 April 2020 Legalisasi Nomor : 1208/L/2020 Notaris Tarakan Sisnarto. S.H.,M.Kn dimana didalam Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tersebut pada Pasal 2 , Ayat (1) berbunyi “ sebagai berikut :

1. Pihak Kesatu menjual tanah tersebut kepada Pihak Kedua dengan harga sebesar Rp. 4.500.000.- (empat milyar lima ratus juta rupiah) yang menurut keterangan para pihak akan dibayar secara bertahap (secara Angsuran) dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Tahap Pertama sebesar Rp. 134.973.258.- (seratus tiga puluh empatjuta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus lima puluh delapan rupiah) telah dibayar secara tunai pada tanggal 14 April 2020.
 - b) Tahap kedua sebesar Rp. 150.000.000.- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar secara transfer ataupun tunai pada saat penanda tanganan pengikatan jual beli .
 - c) Tahap selanjutnya Pihak Kedua akan membayarkan sebesar Rp. 4.215.026.742.- (empat milyar dua ratus limabelas juta dua puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh dua rupiah) setelah pencairan pinjaman dana Pihak Kedua oleh pihak Bank.
2. Namun apabila Pihak Kedua belum disetujui dan atau sambil menunggu proses pinjaman oleh Pihak Kedua para pihak sepakat dimana Pihak Kedua akan mencicil pembayaran per bulannya paling sedikit sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) kepada Pihak Kesatu yang akan dicicil paling lama selama 15 (lima belas tahun)

Dimana Tergugat LOO YUNITA telah mengambil Sertifikat Nomor : 565 atas nama Hj. Aminah, Sertifikat Hak Milik nomor : 545 atas nama Fatma dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah seluas 866 M² atas nama Loo Yunita tanggal 30 Maret 2020 dengan nomor Register : 593.85/02/LLU/2020 dan Tergugat LOO YUNITA sejak ditanda tangannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020 sampai Gugatan ini diajukan Tidak Pernah mengajukan Pinjaman Dana kepada Bank;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi

Halaman 10 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda P-1 sampai dengan P-7, serta 5 (lima) orang saksi yang telah disumpah menurut agama dan kepercayaannya.;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan perkara *a quo* tidak semua bukti-bukti yang dikemukakan oleh Para Pihak tersebut akan dipertimbangkan dalam Putusan ini, kecuali yang relevan bagi penyelesaian perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi apabila: tidak melakukan apa yang dijanjikan; melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya; atau melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan definisi tersebut di atas, maka yang terlebih dahulu harus dibuktikan adalah apakah ada suatu perjanjian yang telah dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat yang mewajibkan Tergugat untuk melaksanakan prestasinya kepada Para Penggugat ataupun sebaliknya?. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 2123 K/Pdt/1996 tanggal 26 Juni 1988 disebutkan bahwa *dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, maka fokus pemeriksaan Hakim harus ditujukan pada apakah ada perjanjian yang telah dibuat diantara pihak dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Adalah salah menerapkan hukum bilamana Hakim yudex facti dalam menentukan ada tidaknya wanprestasi bukan didasarkan pada perjanjian yang ada melainkan pada bukti-bukti surat yang tidak ada kaitan dalam perjanjian tersebut*;

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian berdasarkan pasal 1313 KUHPdata adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Namun perjanjian yang terdapat dalam KUHPdata yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja, sedangkan definisi Perjanjian dapat ditemukan dalam doktrin (Ilmu Pengetahuan Hukum) dari para ahli hukum, diantaranya pendapat R. Subekti: "*Perjanjian adalah suatu peristiwa, di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji, untuk melaksanakan sesuatu hal*". Dari pengertian perjanjian tersebut, tergambar adanya unsur yang timbul hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya;

Halaman 11 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti tertera P-1 berupa Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tertanggal 24 April 2020 menunjukkan bahwa antara Para Penggugat yang diwakili oleh Hasanuddin dengan Tergugat telah membuat kesepakatan jual beli sebidang tanah, dimana Para Penggugat telah menjual tanah kepada Tergugat sejumlah Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap dengan rincian Tahap Pertama sebesar Rp. 134.973.258,- (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus lima puluh delapan rupiah) telah dibayar secara tunai pada tanggal 14 April 2020, Tahap kedua sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar secara transfer ataupun tunai pada saat penanda tangan pengikatan jual beli dan Tahap selanjutnya Pihak Kedua akan membayarkan sebesar Rp. 4.215.026.742,- (empat milyar dua ratus limabelas juta dua puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh dua rupiah) setelah pencairan pinjaman dana Pihak Kedua oleh pihak Bank, Namun apabila Pihak Kedua belum disetujui dan atau sambil menunggu proses pinjaman oleh Pihak Kedua para pihak sepakat dimana Pihak Kedua akan mencicil pembayaran per bulannya paling sedikit sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Pihak Kesatu yang akan dicicil paling lama selama 15 (lima belas tahun);

Menimbang, berdasarkan uraian tersebut menunjukkan bahwa telah terbukti antara Para Penggugat dan Tergugat telah terjadi hubungan hukum secara keperdataan dalam bentuk adanya kesepakatan jual beli tanah dimana Para Penggugat telah menjual tanah kepada Tergugat sejumlah Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap dengan rincian Tahap Pertama sebesar Rp. 134.973.258,- (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus lima puluh delapan rupiah) telah dibayar secara tunai pada tanggal 14 April 2020, Tahap kedua sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar secara transfer ataupun tunai pada saat penanda tangan pengikatan jual beli dan Tahap selanjutnya Pihak Kedua akan membayarkan sebesar Rp. 4.215.026.742,- (empat milyar dua ratus limabelas juta dua puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh dua rupiah) setelah pencairan pinjaman dana Pihak Kedua oleh pihak Bank, Namun apabila Pihak Kedua belum disetujui dan atau sambil menunggu proses pinjaman oleh Pihak Kedua para pihak sepakat dimana Pihak Kedua akan mencicil pembayaran per bulannya paling sedikit

Halaman 12 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar

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

sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) kepada Pihak Kesatu yang akan dicicil paling lama selama 15 (lima belas tahun);

Menimbang, bahwaselanjutnya akan dipertimbangkan apakah perjanjian dalam bentuk kesepakatan yang telah dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat tersebut telah sah menurut hukum, sehingga mengikat bagi mereka sebagai undang-undang sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa perjanjian yang dibuat sah akan berlaku azas Pacta Sunt Servanda yaitu bahwa perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, untuk membuktikan apakah suatu perjanjian adalah sah, maka harus dibuktikan apakah perjanjian tersebut telah dibuat berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- Perjanjian dibuat atas dasar kesepakatan para pihak;
- Kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian;
- Adanya suatu hal atau obyek tertentu yang diperjanjikan;
- Adanya suatu sebab/ causa yang halal

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi menunjukkan bahwa surat pernyataan tersebut dibuat dan ditanda tangani dengan penuh kesadaran/bukan karena kekhilafan, serta ditanda tangani tanpa adanya paksaan maupun penipuan;

Menimbang, bahwa mengenai syarat Kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian, berdasarkan fakta-fakta yang terbukti di persidangan menunjukkan bahwa para pihak adalah cakap untuk membuat kesepakatan, dimana baik Para Penggugat maupun Tergugat tidak termasuk orang-orang yang dikategorikan sebagai tidak cakap sebagaimana ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa mengenai syarat adanya suatu hal atau obyek tertentu yang diperjanjikan, berdasarkan fakta-fakta di persidangan sudah jelas yaitu perjanjian jual beli tanah dengan harga sejumlah Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap dengan rincian Tahap Pertama sebesar Rp. 134.973.258.- (seratus tiga puluh empatjuta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus lima puluh delapan rupiah) telah dibayar secara tunai pada tanggal 14 April 2020, Tahap kedua sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar secara transfer ataupun tunai pada saat penanda tanganan pengikatan jual beli dan Tahap selanjutnya Pihak Kedua akan membayarkan sebesar Rp.

Halaman 13 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar

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

4.215.026.742.- (empat milyar dua ratus limabelas juta dua puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh dua rupiah) setelah pencairan pinjaman dana Pihak Kedua oleh pihak Bank, Namun apabila Pihak Kedua belum disetujui dan atau sambil menunggu proses pinjaman oleh Pihak Kedua para pihak sepakat dimana Pihak Kedua akan mencicil pembayaran per bulannya paling sedikit sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) kepada Pihak Kesatu yang akan dicicil paling lama selama 15 (lima belas tahun);

Menimbang, bahwa mengenai syarat adanya suatu sebab/ causa yang halal, berdasarkan fakta-fakta yang terbukti di persidangan ternyata isi kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat yaitu perjanjian Jual beli sebidang tanah adalah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun kesusilaan dan ketertiban umum, sehingga dengan demikian kesepakatan tersebut menunjukkan adanya causa/ sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut oleh karena telah memenuhi seluruh persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHperdata, maka surat pengikatan jual beli sebidang tanah tertanggal 24 April 2020 tersebut adalah merupakan suatu perjanjian yang dibuat secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena surat pengikatan jual beli sebidang tanah tertanggal 24 April 2020 telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata tersebut, karenanya telah sah adanya, sehingga sesuai dengan Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka telah terbukti antara Para Penggugat dengan Tergugat adanya Perjanjian/ kesepakatan diantara mereka untuk melaksanakan prestasinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah dalam perjanjian yang dibuat antara para Penggugat dan Tergugat tersebut mewajibkan para pihak untuk melaksanakan prestasinya sehingga apabila ada salah satu pihak lalai dalam melaksanakannya, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi/ ingkar janji;

Menimbang, bahwa isi pokok surat pengikatan jual beli sebidang tanah tertanggal 24 April 2020 tersebut adalah mengenai pembayar harga tanah sejumlah Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap dengan rincian Tahap Pertama sebesar Rp. 134.973.258.- (seratus tiga puluh empatjuta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu

Halaman 14 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar

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

dua ratus lima puluh delapan rupiah) telah dibayar secara tunai pada tanggal 14 April 2020, Tahap kedua sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar secara transfer ataupun tunai pada saat penanda tangan pengikatan jual beli dan Tahap selanjutnya Pihak Kedua akan membayarkan sebesar Rp. 4.215.026.742,- (empat milyar dua ratus limabelas juta dua puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh dua rupiah) setelah pencairan pinjaman dana Pihak Kedua oleh pihak Bank, Namun apabila Pihak Kedua belum disetujui dan atau sambil menunggu proses pinjaman oleh Pihak Kedua para pihak sepakat dimana Pihak Kedua akan mencicil pembayaran per bulannya paling sedikit sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Pihak Kesatu yang akan dicicil paling lama selama 15 (lima belas tahun) dan juga kewajiban dari Para Penggugat untuk mengosongkan rumah pada bulan 6 tahun 2020 atau selambat lambatnya pada bulan 9. Tahun 2020;

Meimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Foto copy dari print out bank print out bukti transfer cicilan Tergugat, cicilan bulan Mei 2023 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), dan bukti P-6 berupa Foto copy dari print out bank print out bukti transfer cicilan Tergugat, cicilan bulan Juni 2023 sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) diketahui bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran setiap bulannya sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), akan tetapi berdasarkan bukti P-7 berupa Foto copy dari print out bank print out rekening bulan September 2023 tidak ada membayar/transfer diketahui bahwa Tergugat tidak ada melakukan pembayaran sebagai mana semestinya yang diperjanjikan didalam perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tertanggal 24 April 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari saksi MUHAMMAD ASLIANSYAH, bahwa rumah yang berada diobjek jual beli tanah tersebut telah dikosongkan sejak bulan September 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Foto copy dari Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 00917 atas nama LOO YUNITA tanggal 9 September 2021 diketahui bahwa sertifikat atas tanah tersebut telah dibuatkan sertifikat hak milik atas nama LOO YUNITA;

Menimbang, bahwa yang mengatur hubungan hukum antara Para Penggugat dan Tergugat adalah Hukum Perjanjian secara teoritis terjadi sejak adanya kata sepakat dan ditandatanganinya Surat Pernyataan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat ternyata belum memenuhi kewajibannya terhadap Para Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam

Halaman 15 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar

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)



Surat pengikatan jual beli sebidang tanah tertanggal 24 April 2020, sehingga Tergugat dapat dikualifikasikan telah melakukan wanprestasi/ ingkar janji, yaitu tidak memenuhi kewajiban yang timbul dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPdata bahwa *"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya surat perikatan barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya";*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka sebelum suatu gugatan diajukan perlu adanya suatu pernyataan lalai (wanprestasi), kecuali perjanjian yang dibuat mengatur dengan lewatnya waktu maka wanprestasi dianggap telah terjadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, maka Majelis Hakim menilai bahwa Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil pokok yang dijadikan sebagai dasar gugatannya, oleh karena itu gugatan Para Penggugat pada pokoknya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu mengenai tuntutan (*petitum*) yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 189 Ayat (2) Rbg dan Pasal 50 Rv, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 2 gugatan Para Penggugat menginginkan dinyatakan bahwa para Penggugat adalah pemilik tanah yang sah dan Penjual yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Perikatan jual beli sebidang tanah tanggal 24 April 2020 diketahui ada 3 (tiga) bidang tanah yang diperjual belikan didalam perjanjian tersebut yaitu tanah yang bersertifikat Hak Milik Nomor 565 atas nama Hj. Aminah, tanah yang bersertifikat Hak Milik Nomor 545 atas nama Fatma yang dibaliknama ke atas nama ahli waris yaitu Ibrahim Idris, Akhmad Jais M. Idris, Hafsyah, Elva Susanti, Rukiyah dan sebidang tanah berdasarkan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang dibuat oleh Loo Yunita, sehingga dari bukti tersebut dapat diketahui bahwasanya Para Penggugat adalah pemilik sah dari objek perkara a quo dan jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat yang diwakili oleh Hasanuddin kepada Tergugat dilakukan dihadapan Notris yang merupakan pejabat yang

Halaman 16 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhak untuk melakukan perjanjian jual beli atas tanah dan Para Penguat juga telah melakukan seluruh kewajibannya sebagaimana tersebut didalam perjanjian Perikatan jual beli sebidang tanah tanggal 24 April 2020, sehingga dapat dikatakan bahwa Para Penggugat adalah penjual yang beritikad baik sehingga petitum angka 2 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan yang pada pokoknya bahwa Para Penggugat telah menjual tanah kepada Tergugat dengan harga sejumlah Rp.4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap dengan rincian Tahap Pertama sebesar Rp. 134.973.258.- (seratus tiga puluh empat juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus lima puluh delapan rupiah) telah dibayar secara tunai pada tanggal 14 April 2020, Tahap kedua sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar secara transfer ataupun tunai pada saat penanda tangan pengikatan jual beli dan Tahap selanjutnya Pihak Kedua akan membayarkan sebesar Rp. 4.215.026.742.- (empat milyar dua ratus limabelas juta dua puluh enam ribu tujuh ratus empat puluh dua rupiah) setelah pencairan pinjaman dana Pihak Kedua oleh pihak Bank, Namun apabila Pihak Kedua belum disetujui dan atau sambil menunggu proses pinjaman oleh Pihak Kedua para pihak sepakat dimana Pihak Kedua akan mencicil pembayaran per bulannya paling sedikit sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) kepada Pihak Kesatu yang akan dicicil paling lama selama 15 (lima belas tahun), dimana Tergugat sampai dengan saat ini tidak juga mengajukan pinjaman kepada Bank dan juga tidak melakukan pembayaran cicilan sebesar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, sehingga dengan demikian tindakan Tergugat tersebut adalah termasuk wanprestasi/ ingkar janji, maka terhadap Petitum angka 3 (tiga) pada pokoknya patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi terhadap perjanjian Perikatan jual beli sebidang tanah tanggal 24 April 2020, maka sudah sepatutnya untuk mengukum Tergugat untuk melaksanakan perjanjian Perikatan jual beli sebidang tanah tanggal 24 April 2020 dan menghukum Tergugat untuk segera membayar secara lunas tanah yang dibelinya tersebut sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 565 atas nama Hj. Aminah, Sertifikat Hak Milik nomor : 545 atas nama Fatma dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah seluas 866 M² atas nama Loo Yunita

Halaman 17 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar

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

tanggal 30 Maret 2020 dengan nomor Register : 593.85/02/LLU/2020, maka terhadap petitum angka 4 (empat) dan petitum angka 5 (lima) pada pokoknya patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 192 ayat (1) R.Bg., yang menyatakan bahwa "Barang siapa yang dikalahkan dengan putusan Hakim, dihukum pula untuk membayar ongkos perkara". Untuk itu, oleh karena gugatan pokok Para Penggugat telah dikabulkan, Para Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang menang, dan Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, untuk itu Tergugat harus dihukum untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini, yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum-petitum Para Penggugat diatas, ternyata semua Petitum dikabulkan majelis, untuk itu petitum gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan seluruhnya;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan serta peraturan lainnya yang bersangkutan :

MENGADILI :

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan syah dan patut tidak datang menghadap dan juga tidak menyuruh orang menghadap untuknya;
2. Menjatuhkan putusan tanpa hadirnya tergugat;
3. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah Pemilik tanah yang sah dan Penjual yang beritikad baik;
5. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020 adalah perbuatan cidera janji;
6. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebidang Tanah tanggal 24 April 2020;
7. Menghukum Tergugat untuk segera membayar secara lunas tanah yang dibelinya tersebut sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 565 atas nama Hj. Aminah, Sertifikat Hak Milik nomor : 545 atas nama Fatma dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah seluas 866 M² atas nama Loo Yunita tanggal 30 Maret 2020 dengan nomor Register : 593.85/02/LLU/2020;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.172.000,- (seratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Halaman 18 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tarakan Kelas IB pada hari Jumat, tanggal 30 November 2023, oleh kami Abdul Rahman Talib, S.H., sebagai Hakim Ketua, Anwar W. M Sagala, S.H., dan Agus Purwanto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota anggota ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tarakan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar tanggal 19 September 2023. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 5 Desember 2023, oleh Hakim Ketua dan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dihadiri Srimiatun, S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, Kuasa Para Penggugat, dan tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Anwar W. M Sagala, S.H.

Abdul Rahman Talib, S.H

Agus Purwanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Srimiatun, S.H

RINCIAN BIAYA PERKARA :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. ATK	: Rp.	75.000,-
3. Panggilan	: Rp.	27.000,-
4. PNBP	: Rp.	20.000,-
5. Biaya PS	: Rp.	0,-
6. Materai	: Rp.	10.000,-
7. Redaksi	: Rp.	10.000,-

J u m l a h : Rp. 172.000,-

(seratus tujuh puluh dua ribu rupiah)

Halaman 19 dari 19 Putusan Nomor 32/Pdt.G/2023/PN Tar