



PUTUSAN

NOMOR : 61 / PDT / 2012 / PT.SBY

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

SRI MARTINI, beralamat di Jalan Sadewo Desa Kademangan Kecamatan Kademangan Kabupaten Blitar, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. SANTOSO, SH. MH.
2. H. IMAM MAKALI, SH. MH.

Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultasi Hukum “ SANTOSO, SH. MH & REKAN ” beralamat di Jalan Mayor Sujadi No. 39 Tulungagung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2011 ;

Selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT / PEMBANDING;**

Melawan :

W I Y A N T O, beralamat di Dusun Gentungan RT. 003 RW. 001 Desa Kebonsari Kecamatan Kademangan Kabupaten Blitar ;

Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT / TERBANDING;**

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 14 Pebruari 2012 Nomor : 61/Pdt.Pen/2012/PT. Sby tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 25 Oktober 2011 Nomor : 07/Pdt.G/2011/PN. Blt dan surat -surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Januari 2011 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Blitar tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 januari 2011 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 23 Juli 2007 telah melakukan transaksi jual-beli Yaitu Penggugat telah membeli sebagian bidang tanah pekarangan di atasnya telah berdiri sebuah bangunan kios milik Tergugat (SRI MARTINI) yang terletak di Jalan Sadewo, Desa Kademangan, Kecamatan Kademangan, Kabupaten Blitar, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 127 atas nama almarhum SUPADI (suami Tergugat) seluas 10 Ru Dari luas tanah pekarangan seluruhnya dalam sertipikat tertera luas 1936 m2 dan yang dijual kepada Penggugat seluas 140 m2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Sadewo ,
- Sebelah Timur : Tanah WAGIRIN,
- Sebelah Selatan : Tanah HARTAJI ,
- Sebelah Barat : Tanah HARTAJI ,

Dalam hal ini mohon disebut tanah dan rumah sebagai obyek sengketa ;

2. Bahwa jual beli tanah pekarangan seluas 10 ru yang di atasnya ada bangunan kios tersebut terjadi pada tanggal 23 Juli 2007 dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp.45.000.000,-- (Empat puluh lima juta rupiah) dan sebagai harga jadi, uang muka / persekot telah Penggugat bayar sebanyak Rp.20.000.000,--(Dua puluh juta rupiah) dan kekurangan pembayaran sebanyak Rp.25.000.000,-- (Dua puluh lima juta rupiah) akan dilunasi 3 (tiga) bulan sejak kesepakatan jual beli dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut, dan saat pembayaran uang muka telah dituangkan dalam bentuk kwitansi yang ditanda tangani SRI MARTINI (Tergugat) sendiri dengan disaksikan oleh H.MOH. SAIMIN (RT) dan SRI HARTATIK ;
3. Bahwa setelah jual beli tanah di atasnya ada bangunan kios tersebut, lalu telah dilakukan pengukuran yang dilakukan oleh Perangkat Desa yaitu : Sekretaris Desa bernama Pak AGUS SISWANTO dengan Kepala Dusun bernama : Pak SYAMSUL ;

4.Bahwa

4. Bahwa kemudian setelah tanah pekarangan tersebut sudah menjadi penguasaan Penggugat lalu bangunan kios yang telah ada mau dibongkar

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)



untuk dibangun rumah permanen, dan hal ini Penggugat telah minta ijin kepada Tergugat dan Tergugat telah menyetujui dan mengijinkannya tentang Penggugat akan membangun Rumah diatas tanah yang telah dibelinya dari Tergugat tersebut ;

5. Bahwa oleh karena sudah waktunya untuk melunasi tanah yang dibeli Penggugat tersebut lalu Penggugat bermaksud akan melunasi kekurangan pembayaran tanah pekarangan yang tertera pada sub. 1 diatas, yang kemudian Tergugat akan diajak langsung untuk melakukan balik nama terhadap tanah obyek sengketa yang dibelinya itu akan tetapi Tergugat tidak mau dan anehnya kemudian telah menghentikan bangunan rumah yang telah dibangun Penggugat yang belum selesai itu dengan tanpa alasan yang jelas, sehingga Tergugat hingga kini uang sebanyak Rp.25.000.000,-- (dua puluh lima juta rupiah) tersebut belum diterimanya dan sehingga terhadap tanah obyek sengketa tersebut hingga kini belum pernah terjadi balik nama dan dalam keadaan terlantar ;
6. Bahwa dengan penghentian bangunan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut dan pula Tergugat tidak mau diajak untuk menyelesaikan balik nama serta tidak mau menerima uang kekurangan pembayaran sebanyak Rp.25.000.000,-- yang telah disepakati Penggugat dengan Tergugat yaitu 3 (tiga) bulan Penggugat harus melunasi sesuai kwitansi yang dibuat Tergugat sendiri dengan disaksikan oleh dua orang saksi tersebut , ternyata tidak maunya Tergugat menerima uang pelunasan maupun pelaksanaan balik nama tanpa ada lasan yang jelas sampai kini dan hal tersebut sudah berjalan kurang lebih 3 (tiga) tahun Penggugat menunggu kelanjutannya ternyata tidak ada kelanjutan bagaimana penyelesaiannya , sehingga bangunan rumah Penggugat berhenti karena ulah Tergugat tersebut, maka hal ini Penggugat telah mengalami dirugikan atas ulah Tergugat tersebut yaitu kerugian Material maupun kerugian Immaterial ;
 - a. Kerugian material karena Penggugat tidak bisa meneruskan pembangunan rumahnya tersebut , dan sekarang bangunan itu telah -----

terlantar

terlantar, padahal atas bangunan rumah belum jadi tersebut sudah menghabiskan biaya sebesar Rp.85.000.000,-- (Delapan puluh lima juta



rupiah) oleh karena itu Tergugat patut untuk mengganti biaya bangunan yang telah dikeluarkan Penggugat dan dibebani pula ganti rugi atas ulahnya itu, apabila tanah diatasnya rumah sengketa tersebut bila disewakan tidak kurang dalam 1 (satu) tahunnya laku Rp.12.000.000,-- dan selama 3 (tiga) tahun sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.12.000.000,-- x 3 tahun = Rp.36.000.000,-- ditambah Rp.85.000.000,-- yaitu biaya bangunan rumah yang belum jadi sehingga berjumlah Rp.121.000.000 ,-- ditambah uang muka yang telah diterima Tergugat sebesar Rp.20.000.000,-- sehingga jumlah seluruhnya sebesar Rp.141.000.000,-- (Seratus empat puluh satu juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat tersebut ;

- b. Kerugian Immaterial karena ulah Tergugat yang telah menghentikan bangunan ini Penggugat tanpa ada alasan yang jelas dan juga tidak mau diajak balik nama maupun menerima uang pelunasan sebanyak Rp.25.000.000,-- (dua puluh lima juta rupiah) tersebut tanpa alasan yang jelas itu maka Penggugat merasa malu pada masyarakat sekitarnya dikira Penggugat tidak mau membayar tanah yang telah dibelinya itu, hal ini tidak ternilai harganya bila dinilai untuk diwujudkan uang besarnya tidaklah kurang dari Rp.200.000.000,-- (Dua ratus juta rupiah) yang tentunya kerugian ini haruslah dibebankan kepada Tergugat ;
7. Bahwa Penggugat sudah berulang kali meminta supaya jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat tersebut diselesaikan, namun Tergugat tidak bersedia walaupun hal ini telah melalui Kepala Desa setempat untuk menerima uang pelunasan sebesar Rp.25.000.000,-(Dua puluh lima juta rupiah) dan dilanjutkan balik nama, tetapi Tergugat tidak mau tanpa memberikan alasan yang jelas, dan hal ini bila membatalkan jual beli, Tergugat harus mengembalikan uang porskot sebesar Rp.20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) ditambah harga bangunan rumah yang telah dibangun Penggugat diatas tanah tersebut atas ijin Tergugat, namun hal ini juga tidak ada keterangannya, oleh karena itu Penggugat sudah mengalami

jalan

jalan buntu yang akhirnya untuk menyelesaikan hal ini Penggugat mengajukan perkara tersebut melalui Pengadilan Negeri Blitar ;



8. Bahwa segala tindakan Tergugat yang membuat dirinya tidak mau menerima uang pelunasan dan tidak mau diajak untuk balik nama tersebut , hal ini tanpa alasan yang jelas dan oleh karena itu merugikan Penggugat,, karena hal ini menjadi terkatung-katung karena ulah Tergugat itu maka jelas-jelas Tergugat ingkar janji dan pula merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena itu Tergugat harus dihukum untuk mau menerima uang pelunasan sebesar Rp.25.000.000,-- ;
9. Bahwa perkara ini perlu diselesaikan dengan segera secara hukum supaya mendapat KEPASTIAN HUKUM KARENA UPAYA Penggugat dengan cara baik-baik untuk menyelesaikan jual – beli yang telah disepakati bersama ternyata tidak berhasil ;
10. Bahwa agar dapat memenuhinya ganti kerugian sebagaimana tersebut pada Posita angka 6 huruf a dan b, maka kami mohon kepada Pengadilan Negeri Blitar, untuk melaksanakan Sita terhadap barang tetap Tergugat tersebut, yaitu sebidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah Tergugat yang telah didiami terletak di jalan Sadewo, Desa Kademangan, Kecamatan Kademangan, Kabupaten Blitar tersebut ;
11. Bahwa untuk menjaga agar tidak terjadi Peralihan hak secara yuridis atas obyek sengketa, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Blitar, juga meletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa tersebut ;
12. Bahwa oleh karena jual beli yang telah disepakati tersebut ternyata Tergugat ingkar janji karena tidak mau dilunasi juga tidak mau diajak balik nama sehingga Tergugat harus mengembalikan uang muka porskot yang telah diterimanya tersebut sebanyak Rp.20.000.000,-- ditambah uang sewa selama 3 tahun sebesar Rp.36.000.000,-- apabila Tergugat tidak melaksanakannya maka untuk memenuhi ganti rugi oleh karena tanah obyek sengketa tersebut masih atas nama suami Tergugat yaitu bernama : SUPADI, maka supaya bisa untuk memenuhi ganti rugi terhadap Penggugat tersebut maka supaya obyek sengketa maupun tanah dan rumah kediaman Tergugat yang telah diletakkan Sita Jaminan oleh Pengadilan tersebut -----

supaya

supaya dijual lelang dan apabila hasil lelang tersebut laku lebih dari tanggungan Tergugat kepada Penggugat maka kelebihanannya akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikembalikan namun sebaliknya apabila masih kurang maka akan dicari milik Tergugat yang lain untuk dijual guna memenuhi ganti rugi tersebut ;

13. Bahwa untuk menghindarkan apabila dikemudian hari terjadi pelaksanaan putusan agar tidak berlarut – larut dengan ini Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.200.000,-- (dua ratus ribu rupiah) setiap harinya jika terjadi keterlambatan melaksanakan Putusan perkara ini ;

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara ini didasarkan atas bukti yang otentik yang berkekuatan hukum sempurna, oleh karenanya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada hukum Perlawanan , banding maupun kasasi ;

15. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Blitar, untuk memanggil para pihak, kemudian untuk memeriksa perkara ini selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau memenuhi kesepakatan jual beli adalah ingkar janji ;
3. Menghukum kepada TERGUGAT oleh karena tidak memenuhi kesepakatan jual beli tersebut (ingkar janji) untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara materiil sebesar Rp.20.000.000,-- (uang poskot) + Rp.85.000.000,- (habisnya bangunan rumah yang belum selesai telah dihentikan oleh Tergugat) + Rp.36.000.000,-- (uang sewa selama 3 tahun) + uang imaterial sebanyak Rp.200.000.000,-- sehingga berjumlah Rp.141.000.000,- + Rp.200.000.000,= Rp. 341.000.000,-- yang harus dibayar oleh Tergugat tersebut kepada Penggugat ;
4. Menyatakan sah Sita Jaminan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Blitar terhadap barang tetap milik Tergugat yaitu sebidang tanah pekarangan

berikut

berikut diatasnya bangunan rumah milik Tergugat yang telah didiami tersebut terletak di Jalan Sadewo, Desa Kademangan, Kecamatan Kademangan,



Kabupaten Blitar , juga Sita Jaminan terhadap obyek sengketa adalah sah dan berharga ;

5. Menyatakan apabila Tergugat tidak memenuhi ganti rugi terhadap Penggugat maka supaya barang yang telah disita oleh Pengadilan tersebut untuk dijual lelang guna untuk memenuhi ganti rugi yang diderita oleh Penggugat tersebut ;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.200.000,-- (Dua ratus ribu rupiah) perhari atas keterlambatan menjalankan keputusan Pengadilan Negeri ;
7. Menyatakan Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat menyatakan Verzet, banding maupun Kasasi ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Blitar telah menjatuhkan putusan tanggal 25 Oktober 2011 Nomor : 07/Pdt.G/2011/PN. Blt, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kesepakatan jual beli adalah perbuatan ingkar janji ;
3. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar secara tunai ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.20.000.000,-- (uang porskot) + Rp.85.000.000,-- (habisnya biaya pembangunan rumah / kios yang belum selesai karena dihentikan oleh Tergugat) + Rp.36.000.000,-- (Uang sewa selama 3 tahun) seluruhnya berjumlah Rp.141.000.000,-- (Seratus empat puluh satu juta rupiah) ;
4. Menyatakan hukum bahwa Sita Jaminan yang telah dilakukan oleh Jurusita

Pengadilan

Pengadilan Negeri Blitar terhadap sebidang tanah yang dikuasai Tergugat SHM No.127 atas nama SUPADI (almarhum) seluas 1963 m2 berikut bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Sadewo , Lingkungan Krajan, Kelurahan Kademangan, Kecamatan Kademangan, Kabupaten Blitar, adalah sah dan berharga ;

5. Menyatakan hukum apabila Tergugat tidak memenuhi Pembayaran Ganti Rugi secara tunai Rp.141.000.000,-- (Seratus empat puluh satu juta rupiah) kepada Penggugat maka harta yang berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang telah diletakkan Sita Jaminan yang dikuasai oleh Tergugat dijual lelang dan hasilnya digunakan membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp.4.011.000,-- (Empat juta sebelas ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Membaca berturut –turut :

1. Relas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Blitar tanggal 10 Nopember 2011, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan pengadilan kepada Kuasa Tergugat ;
- . Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Blitar Tergugat melalui Kuasanya menerangkan bahwa pada tanggal 23 Nopember 2011 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Blitar tanggal 25 Oktober 2011 Nomor : 07/Pdt.G/2011/PN. Blt tersebut ;
- . Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Blitar menerangkan bahwa pada tanggal 29 Nopember 2011 kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
- . Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Blitar yang menerangkan bahwa masing-masing pihak pada tanggal 15 Desember 2011 dan tanggal 06 Januari 2012 telah diberi

kesempatan

kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa ternyata Kuasa Tergugat/Pembanding tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan Kuasa Tergugat/Pembanding mengajukan permohonan banding tersebut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Blitar tanggal 25 Oktober 2011 Nomor : 07/Pdt.G/2011/PN. Blt serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Blitar tanggal 25 Oktober 2011 Nomor : 07/Pdt.G/2011/PN. Blt, dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena Tergugat/Pembanding sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal dari Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; —

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Tergugat/Pembanding ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Blitar tanggal 25 Oktober 2011 Nomor : 07/Pdt.G/2011/PN. Blt, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan ---
sebesar

sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam Sidang Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **J U M A T** tanggal **25 M E I 2012** oleh kami **JOHANNA LUCIA USMANY, SH. MH.**, Hakim Tinggi selaku Hakim Ketua Majelis, **ABDUL KADIR, SH.**, dan **H. N E R I S., SH. MH.**, para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta **R U S N O, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

1. **ABDUL KADIR, SH.**

JOHANNA LUCIA USMANY, SH. MH.

ttd

2. **H. N E R I S., SH. MH.**

PANITERA PENGGANTI,

ttd

R U S N O, SH.

Perincian biaya banding

1. Redaksi putusan
 2. Materai
 3. Pemberkasan
- Jumlah

Rp. 5.000,-	
Rp. 6.000,-	
Rp. 139.000,-	
Rp. 150.000,-	

Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

H. JOKO SABAR. S, SH.

NIP. 19520713 197603 1 003.