



P U T U S A N
Nomor 2 /Pdt.G/2021/PN Ktp.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RUSDI, bertempat tinggal di Jalan Tamat Pematang Naning Rt.018/Rw.006, Kelurahan Mulia Kerta, Kecamatan Benua Kayong, Kabupaten Ketapang, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada TENGKU AMIRIL MUKMININ, S.H., Advokat/Penasihat Hukum, berkantor di Kantor Advokat/Penasihat Hukum "TENGKU AMIRIL MUKMININ,SH & REKAN", Advokat, beralamat di Jalan R.Suprpto No.139 Kelurahan Sampit, Kecamatan Delta Pawan, Kabupaten Ketapang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

ZULPAHMI, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Kusuma Jaya Rt.014/Rw.006, Kelurahan Mulia Kerta, Kecamatan Benua Kayong, Kabupaten Ketapang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

JULITA, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Kusuma Jaya Rt.014/Rw.006, Kelurahan Mulia Kerta, Kecamatan Benua Kayong, Kabupaten Ketapang, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memeriksa alat bukti yang diajukan para pihak di persidangan

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ketapang pada tanggal 5 Januari 2021 dalam Register Nomor 2 /Pdt.G/2021/PN Ktp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat awalnya mempunyai Hutang pada Penggugat seluruhnya sejumlah Rp.243.450.000,- (Dua ratus empat puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), yang diketahui juga oleh Turut Tergugat sebagai Isteri dari Tergugat ;
2. Bahwa untuk melunaskan seluruh Hutang dari Tergugat tersebut posita 1 diatas, dibuatlah kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat yang diketahui pula oleh Turut Tergugat sebagai Isteri dari Tergugat untuk melakukan Jual Beli sebidang Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 582/Mulia Kerta tanggal 2 Mei 2007 Surat Ukur No.86/Mulia Kerta/2006 tanggal 7 Maret 2006 Luas 1.830 M² semula atas nama BACHROL H.TARMIZI yang kemudian menjadi Hak Milik atas nama ZULPAHMI (Tergugat) berikut Bangunan Rumah yang berdiri diatas Tanah tersebut. Dimana Jual Beli antara Tergugat dan Penggugat dilakukan dalam rangka pelunasan Hutang Tergugat pada Penggugat yang tidaklah dilarang dalam hukum asalkan adanya kesepakatan harga antara Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli. Halmana sesuai Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : MARI No.507 K/Pdt/1996 tanggal 29 Juli 1997
"Hubungan Pinjam-Meminjam Uang, kemudian dalam rangka pelunasan Hutang dilanjutkan dengan Jual Beli Tanah sengketa maka sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, hal itu tidak dapat membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT, kecuali dibuat karena adanya paksaan, kekhilafan atau penipuan"
3. Bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat menghadap Notaris/PPAT AYU NURHASANAH,SH.,M.Kn., untuk membuat/melakukan Jual Beli atas sebidang Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 582/Mulia Kerta tanggal 2 Mei 2007 Surat Ukur No.86/Mulia Kerta/2006 tanggal 7 Maret 2006 Luas 1.830 M² semula atas nama BACHROL H.TARMIZI yang kemudian menjadi Hak Milik atas nama ZULPAHMI (Tergugat) berikut Bangunan Rumah yang berdiri diatas Tanah tersebut dengan harga yang telah disepakati antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat untuk disampaikan pada Notaris/PPAT sebesar Rp.120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah) akan tetapi secara lisan Hutang Tergugat yang diketahui Turut Tergugat selaku Isteri Tergugat yang sebenarnya sebesar Rp. Rp.243.450.000,- (Dua ratus empat puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) disepakati antara Tergugat dan Penggugat dianggap

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.

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

telah LUNAS dengan adanya Jual Beli Tanah tersebut, sedangkan nilai yang disampaikan ke Notaris/PPAT dilakukan dengan tujuan agar Biaya Balik Nama/BPHTB (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) menjadi lebih kecil. Kemudian oleh Notaris/PPAT dibuatlah Akta Jual Beli Nomor : 320/2018 tanggal 04 Desember 2018 yang ditanda-tangani oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah) dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan Notaris/PPAT yang sebelumnya seluruh isi Akta telah dibacakan dan dijelaskan oleh Notaris/PPAT pada Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat sebelum Akta ditanda-tangani sehingga secara hukum Jual Beli telah sah, sebagaimana Kaidah Hukum Putusan MARI No.992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 :

“Semenjak Akta Jual Beli ditanda-tangani di depan PPAT, Hak Milik atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembeli”

2. Bahwa selanjutnya atas dasar Akta Jual Beli Nomor : 320/2018 tanggal 04 Desember 2018 yang ditanda-tangani oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan Notaris/PPAT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 582/Mulia Kerta tanggal 2 Mei 2007 Surat Ukur No.86/Mulia Kerta/2006 tanggal 7 Maret 2006 Luas 1.830 M² semula atas nama BACHROL H.TARMIZI yang kemudian menjadi Hak Milik atas nama ZULPAHMI (Tergugat) dilakukan Balik Nama menjadi atas nama RUSDI (Penggugat) pada tanggal 24 Januari 2019 ;
3. Bahwa pada saat Jual Beli dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat masih menempati Bangunan Rumah yang berdiri diatas Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 582/Mulia Kerta tanggal 2 Mei 2007 Surat Ukur No.86/Mulia Kerta/2006 tanggal 7 Maret 2006 Luas 1.830 M² yang telah menjadi Hak Milik Penggugat tersebut. Dimana Penggugat secara lisan masih memberi kesempatan pada Tergugat dan Turut Tergugat untuk menempati Bangunan Rumah tersebut untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun dan memberikan kesempatan pada Tergugat dan Turut Tergugat untuk segera mencari Rumah lain setelah jangka waktu tersebut terpenuhi atau Penggugat memerlukan Bangunan Rumah segera dikosongkan. Namun setelah jangka waktu selama 1 (satu) tahun terpenuhi, akan tetapi Tergugat dan Turut

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.

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)



Tergugat tidak bersedia mengosongkan Rumah yang telah menjadi Hak Milik Penggugat ;

4. Bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak bersedia mengosongkan Rumah yang telah menjadi Hak Milik Penggugat setelah jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana posita 5 diatas untuk menempati Rumah oleh Tergugat bersama Turut Tergugat terpenuhi, selanjutnya Penggugat melakukan penegoran secara lisan berulang kali secara langsung pada Tergugat agar segera mengosongkan Rumah dan menyerahkannya pada Penggugat selaku Pemilik akan tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat, kemudian melalui Kuasa Hukum juga telah menyampaikan SOMASI pada Tergugat pada tanggal 16 Desember 2020 dengan Surat Nomor : 19/SP/Ad.TA/XII/KTP-20 yang diterima oleh Turut Tergugat (JULITA) selaku Isteri Tergugat agar segera melaksanakan pengosongan/penyerahan Rumah pada Penggugat selaku Pemilik paling lama hari Minggu tanggal 20 Desember 2020 namun tidak diindahkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat *SEHINGGA* Tergugat dianggap tidak ada itikad baik untuk melaksanakan janji maka Tergugat telah melakukan Perbuatan *Ingkar Janji/Wan-Prestasi* ;

Halmana sesuai Arrest Hoge Raad No.485 tanggal 29 Januari 1915 menyebutkan :

"SOMASI bukan mengkonstantir keadaan lalai, tetapi suatu peringatan agar debitur berprestasi dengan konsekuensinya, kalau Debitur tanpa alasan yang sah tetap tidak berprestasi maka SOMASI menjadikan Debitur dalam keadaan lalai"

5. Bahwa karena Tergugat telah lalai untuk mengosongkan Rumah yang ditempati bersama Turut Tergugat dan belum menyerahkannya pada Penggugat selaku Pemilik maka Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Ketapang memerintahkan pada Tergugat untuk mengosongkan Rumah dan menyerahkannya pada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun, apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara dalam pelaksanaan pengosongan tersebut ;
6. Bahwa agar putusan ini nantinya dapat dilaksanakan, maka Penggugat mohon juga agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) perhari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan :

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dikarenakan Turut Tergugat selaku Isteri Tergugat juga ikut bertandatangan di dalam Akta Jual Beli Nomor : 320/2018 tanggal 04 Desember 2018 sebagai orang yang menyetujui adanya Jual Beli maka Turut Tergugat juga mempunyai kewajiban untuk melaksanakan perjanjian dan dijadikan pihak dalam perkara ini :

8. Bahwa pula kiranya cukup beralasan bila Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bijvoorraad*) walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat ataupun Turut Tergugat:

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, **PENGGUGAT** mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Ketapang berkenan memutuskan sebagai hukum (Petitum) :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wan-Prestasi karena Tergugat tidak ada itikad baik untuk mengosongkan Rumah yang telah menjadi Hak Milik Penggugat dan menyerahkannya pada Penggugat setelah jangka waktu 1 (satu) tahun untuk menempati Rumah oleh Tergugat bersama Turut Tergugat terpenuhi meskipun Penggugat telah melakukan penegoran secara lisan berulang kali secara langsung pada Tergugat agar segera mengosongkan Rumah dan menyerahkannya pada Penggugat selaku Pemilik akan tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat, dan bahkan melalui Kuasa Hukum juga telah menyampaikan SOMASI/ pada Tergugat pada tanggal 16 Desember 2020 dengan Surat Nomor : 19/SP/Ad.TA/XII/KTP-20 yang diterima oleh Turut Tergugat (JULITA) selaku Isteri Tergugat agar segera melaksanakan pengosongan/penyerahan Rumah pada Penggugat selaku Pemilik paling lama hari Minggu tanggal 20 Desember 2020 namun tidak diindahkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, sebagaimana tersebut posita 6 diatas;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat (*Buitten Effect Stellen*) Akta Jual Beli Nomor : 320/2018 tanggal 04 Desember 2018 yang ditanda-tangani oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan Notaris/PPAT yang dijadikan dasar Balik Nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 582/Mulia Kerta tanggal 2 Mei 2007 Surat Ukur No.86/Mulia Kerta/2006 tanggal 7 Maret 2006 Luas 1.830 M² dari atas nama ZULPAHMI

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.

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

(Tergugat) menjadi atas nama RUSDI (Penggugat) pada tanggal 24 Januari 2019 ;

4. Memerintahkan pada Tergugat untuk mengosongkan Rumah dan menyerahkannya pada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun, apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara dalam pelaksanaan pengosongan tersebut ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (Lima juta rupiah) perhari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan ;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan ;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bijvoorraad*) walau ada Verzet, Banding atau Kasasi dari Tergugat ataupun Turut Tergugat ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat hadir sendiri di persidangan, namun Turut Tergugat tidak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Josua Natanael, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Ketapang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak menguraikan peristiwa hukumnya atau Peristiwa terjadinya Hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat dan secara tiba - tiba penggugat mendalihkan tergugat

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.

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

- mempunyai Hutang Kepada penggugat, sejumlah Rp. 243.450.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Tiga Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
2. Bahwa sisa hutang Tergugat Kepada Penggugat sejumlah Rp. 73.000.000,- (Tujuh Puluh Tiga Juta Rupiah) dan Penggugat mendesak Tergugat untuk segera melunasi Hutangnya tersebut;
 3. Bahwa Tergugat berusaha untuk melunasi hutang Kepada Penggugat dengan cara mengajukan Pinjaman Kredit kepada Bank BRI akan tetapi pihak Bank tidak mengabulkan permohonan Kredit Tergugat, karena tergugat masih mempunyai pinjaman yang belum lunas;
 4. Bahwa karena Tergugat tidak dapat pinjaman dari Bank BRI maka Penggugat memberikan saran Kepada tergugat " BIARLAH ATAS NAMA PENGGUGAT YANG MENGAJUKAN PINJAMAN / KREDIT KEPADA BANK, DENGAN CATATAN SERTIPIKAT HAK MILIK TERGUGAT HARUS DI BALIK NAMA DULU KEPADA ATAS NAMA PENGGUGAT ";
 5. Bahwa terjadilah kesepakatan antara tergugat dengan Penggugat untuk mengajukan pinjaman/ Kredit Kepada Bank BRI atas penggugat untuk pelunasan hutang tergugat kepada penggugat setelah sertipikat dibalik namakan kepada penggugat ;
 6. Bahwa penggugat menjanjikan nantinya jumlah pinjaman yang diberikan oleh BANK akan dibagi dua antara penggugat dengan tergugat sekalian untuk pelunasan hutang tergugat dan pembayaran kepihak BANK akan ditanggung bersama tergugat dengan penggugat ;
 7. Bahwa ternyata penggugat beritikad tidak baik dan bersikap licik terhadap tergugat, setelah sertipikat atas nama tergugat menjadi atas nama penggugat, penggugat mengajukan permohonan pinjaman / Kredit kesalah satu Bank tanpa sepengetahuan tergugat dan berapa jumlah pinjaman / kreditan yang diberikan atau di dapat dari Bank tergugat tidak tahu ;
 8. Bahwa Posita 2 (dua) gugatan penggugat mendalilkan yang pada pokoknya melakukan jual beli sebidang tanah sesuai sertipikat hak milik nomor: 582/Mulia Kerta, Tanggal 2 Mei 2007 surat ukuran nomor 86/Mulia Kerta/2006, Tanggal 7 Maret 2006, luas 1830 m, semula atas nama BACHROL H TARMIZI, yang kemudian atas nama ZULFAHMI (Tergugat) berikut bangunan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut "

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.

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

dimana jual beli antara tergugat dan Penggugat dilakukan dalam rangka pelunasan hutang" ;

9. Bahwa itikat tidak baik serta kelicikan Penggugat terlihat saat memberikan keterangan yang tidak benar di hadapan notaris/ PPAT. AYU NUR HASANAH,SH.M.Kn tentang harga tanah yang disampaikan harga tanah tersebut dihadapan Notaris/ PPAT. berharga sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) pada hal yang sebenarnya menurut Penggugat harga tanah sebesar Rp. 243.450.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Tiga Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;
10. Bahwa oleh karena Penggugat sudah memberikan keterangan yang tidak benar di hadapan Notaris/ PPAT maka hak negara untuk biaya balik nama /BPHTB (Biaya perolehan Hak Tanah dan Bangunan) tidak sesuai dengan kenyataan atau tidak sesuai dengan kebenarannya,maka akta jual beli tanah tersebut cacat Hukum.karna Akta Jual beli Tanah cacat Hukum maka Akta jual beli tanah batal demi hukum ;
11. Bahwa oleh karena Akta jual beli tanah batal demi Hukum maka yang lainnya tidak perlu Tergugat tanggap dan memohon Kepada Bapak Ketua Majelis Hakim untuk memutus Mengadili :
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan Akta jual beli Tanah Nomor : 320 / 2018, Tanggal 4 Desember 2018 yang di buat di hadapan Notaris / PPAT AYU NUR HASANAH,SH.M.Kn. BATAL DEMI HUKUM ;
 3. Membebaskan biaya perkara ini Kepada Penggugat;

dan atau jika Pengadilan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil - adilnya
Menimbang, bahwa majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada objek sengketa tanggal 9 April 2021 dengan dihadiri oleh para pihak;

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 para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon pengadilan memberikan putusan;

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama surat gugatan Penggugat, maka pada pokoknya Penggugat telah mendalilkan tentang aspek-aspek sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat awalnya mempunyai Hutang pada Penggugat seluruhnya sejumlah Rp243.450.000,00 (Dua ratus empat puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), yang diketahui juga oleh Turut Tergugat sebagai Isteri dari Tergugat;
2. Bahwa untuk melunaskan seluruh Hutang dari Tergugat tersebut, dibuatlah kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat yang diketahui pula oleh Turut Tergugat sebagai Isteri dari Tergugat untuk melakukan Jual Beli sebidang Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 582/Mulia Kerta berikut Bangunan Rumah yang berdiri diatas Tanah tersebut;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat menghadap Notaris/PPAT Ayu Nurhasanah, S.H., M.Kn, untuk membuat/melakukan Jual Beli atas sebidang Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 582/Mulia Kerta dengan harga yang telah disepakati antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat untuk disampaikan pada Notaris/PPAT sebesar Rp.120.000.000,00 (Seratus dua puluh juta rupiah) akan tetapi secara lisan Hutang Tergugat yang diketahui Turut Tergugat selaku Isteri Tergugat yang sebenarnya sebesar Rp. Rp.243.450.000,00 (Dua ratus empat puluh tiga juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) disepakati antara Tergugat dan Penggugat dianggap telah lunas dengan adanya Jual Beli Tanah tersebut, sedangkan nilai yang disampaikan ke Notaris/PPAT dilakukan dengan tujuan agar Biaya Balik Nama/BPHTB (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) menjadi lebih kecil. Kemudian oleh Notaris/PPAT dibuatlah Akta Jual Beli Nomor: 320/2018 tanggal 04 Desember 2018 yang ditanda-tangani oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat dengan harga yang disepakati sebesar Rp120.000.000,00 (Seratus dua puluh juta rupiah) dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan Notaris/PPAT;
4. Bahwa selanjutnya atas dasar Akta Jual Beli Nomor 320/ 2018 tanggal 04 Desember 2018 yang ditanda-tangani oleh Penggugat, Tergugat

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.



dan Turut Tergugat dihadapan 2 (dua) orang Saksi dan Notaris/PPAT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ketapang terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 582/Mulia Kerta dilakukan Balik Nama menjadi atas nama RUSDI (Penggugat) pada tanggal 24 Januari 2019 ;

5. Bahwa pada saat Jual Beli dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat masih menempati Bangunan Rumah yang telah menjadi Hak Milik Penggugat tersebut. Dimana Penggugat secara lisan masih memberi kesempatan pada Tergugat dan Turut Tergugat untuk menempati Bangunan Rumah tersebut untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun dan memberikan kesempatan pada Tergugat dan Turut Tergugat untuk segera mencari Rumah lain setelah jangka waktu tersebut terpenuhi atau Penggugat memerlukan Bangunan Rumah segera dikosongkan. Namun setelah jangka waktu selama 1 (satu) tahun terpenuhi, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak bersedia mengosongkan Rumah yang telah menjadi Hak Milik Penggugat;

6. Bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak bersedia mengosongkan Rumah, selanjutnya Penggugat melalui Kuasa Hukum juga telah menyampaikan Somasi pada Tergugat pada tanggal 16 Desember 2020 dengan Surat Nomor : 19/SP/Ad.TA/XII/KTP-20 yang diterima oleh Turut Tergugat (Julita) selaku Isteri Tergugat agar segera melaksanakan pengosongan/penyerahan Rumah pada Penggugat selaku Pemilik paling lama hari Minggu tanggal 20 Desember 2020 namun tidak diindahkan oleh Tergugat dan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat membantah dengan argumentasi yuridis yang pada pokoknya berisikan tentang hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa sisa hutang Tergugat Kepada Penggugat sejumlah Rp. 73.000.000,00 (tujuh puluh tiga juta rupiah) dan Penggugat mendesak Tergugat untuk segera melunasi Hutangnya tersebut;
2. Bahwa Tergugat berusaha untuk melunasi hutang Kepada Penggugat dengan cara mengajukan Pinjaman Kredit kepada Bank BRI akan tetapi pihak Bank tidak mengabulkan permohonan Kredit Tergugat, karena tergugat masih mempunyai pinjaman yang belum lunas;
3. Bahwa karena Tergugat tidak dapat pinjaman dari Bank BRI selanjutnya terjadilah kesepakatan antara tergugat dengan Penggugat untuk mengajukan pinjaman/ Kredit Kepada Bank BRI atas penggugat



untuk pelunasan hutang tergugat kepada penggugat setelah sertifikat dibalik namakan kepada penggugat ;

4. Bahwa Posita 2 (dua) gugatan penggugat mendalilkan yang pada pokoknya melakukan jual beli sebidang tanah sesuai sertifikat hak milik nomor: 582/ Mulia Kerta berikut bangunan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut dimana jual beli antara tergugat dan Penggugat dilakukan dalam rangka pelunasan hutang;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat tersebut dibantah oleh Tergugat, maka menjadi kewajiban dari Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat mempunyai kewajiban membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-4, sebagai berikut;

1. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 320/2018 tanggal 04 Desember 2018 (Bukti P-1);
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 582/Mulia Kerta (Bukti P-2) ;
3. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 212 (Bukti P.3) ;
4. Fotocopy Surat Somasi Nomor : 19/SP/Ad.TA/XII/KTP-20, tanggal 16 Desember 2020 (Bukti P-4) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan keterangan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Izhar Rifaldi, S.Kom dan Saksi Syahrizal, telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan Para Saksi ikut menandatangani sebagai saksi dalam Akta Jual Beli No.320/2018 tertanggal 04 Desember 2018 di Kantor Notaris Ayu Nurhasanah, S.H., M.Kn. Bahwa jual beli tanah berikut bangunannya dan telah disepakati harga jual beli dengan nilai sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan uangnya telah diterima Tergugat sesuai kuitansi tanda terima uang yang ditanda-tangani, selanjutnya dibayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (BPHTB) di Dispenda Ketapang, selanjutnya dilakukan proses balik nama Sertifikat ke Kantor Pertanahan Ketapang dan Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 582/Mulia Kerta telah dibalik namakan atas nama Penggugat selaku Pembeli. Bahwa keterangan para saksi tersebut telah dibenarkan dan tidak dibantah oleh Tergugat di depan persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan alat bukti berupa surat maupun keterangan saksi untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, walaupun

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.



majelis hakim telah memberikan hak kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengajukan alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa demi efektifnya pertimbangan perkara *a quo*, Majelis Hakim sekaligus akan memperbandingkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak untuk selanjutnya setelah mempelajari dengan seksama alat-alat bukti yang diajukan di depan persidangan dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat fakta hukum yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti ;

Menimbang, bahwa selanjutnya persoalan pokok yang perlu dibuktikan dan dipertimbangkan dalam perkara *a quo* di depan persidangan adalah apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim mempertimbangkan pokok perkara permasalahan dalam perkara *a quo* sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari, meneliti dan mempertimbangkan dengan seksama, detail dan cermat gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat dan berpendirian bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan perkara *a quo* adalah adanya perbuatan wanprestasi yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi diri Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu petitum nomor 2 dan 3 Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang menegaskan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dari kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdara menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (causa) yang diperbolehkan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa persyaratan sahnya perjanjian tersebut diatas terbagi menjadi subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif.

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari perjanjian dalam Bukti P-1 majelis hakim menilai unsur kesepakatan telah terpenuhi pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*Overeenstemende Wilsverklaring*) antar para pihak-pihak yang dituangkan dalam bentuk akta otentik;

Menimbang, bahwa syarat sahnya perjanjian yang kedua menurut Pasal 1320 KUHPdata adalah kecakapan untuk membuat perikatan (*om eene verbintenis aan te gaan*). Majelis hakim menilai syarat kecakapan perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 582/Mulia Kerta dalam Bukti P-1 telah memenuhi ketentuan Pasal 1329 KUHPdata *juncto* Pasal 330 KUHPdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*) Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan sebagaimana dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Majelis Hakim menilai syarat adanya suatu hal tertentu perjanjian jual beli dalam Bukti P-1 telah memenuhi ketentuan Pasal 1333 KUHPdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang diperbolehkan oleh undang-undang. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Menurut Pasal 1335 *juncto* 1337 KUHPdata, suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.

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)



dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, majelis hakim menilai perjanjian dalam Bukti P-1 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang keempat yaitu adanya kausa hukum yang halal atau yang diperbolehkan dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga Akta Jual Beli Nomor : 320/2018 tanggal 04 Desember 2018 yang ditanda-tangani oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga petitum nomor 3 beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum nomor 2 gugatan penggugat yang saling berkaitan satu dengan lainnya, untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji/ Wanprestasi karena Tergugat tidak ada itikad baik untuk mengosongkan rumah yang telah menjadi hak milik Penggugat dan menyarakannya pada Penggugat, majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum nomor 2 dan 4 gugatan penggugat tersebut berkaitan dengan posita gugatan nomor 5, 6, dan 7. Majelis hakim selanjutnya memeriksa dengan seksama Bukti P-1 dan P.4 untuk mengetahui apakah ada keadaan yang dapat disebut sebagai perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa secara teoritis, yang disebut keadaan wanprestasi diantaranya adalah:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim memeriksa dengan seksama fakta hukum di persidangan, Tergugat sendiri di persidangan telah mengakui dan membenarkan seluruh keterangan saksi maupun bukti surat Penggugat yang di perlihatkan di depan persidangan sehingga merupakan fakta yang tidak terbantahkan bahwa Tergugat telah lalai tidak melaksanakan kewajiban hukum untuk mengosongkan rumah yang telah menjadi hak milik Penggugat sebagaimana telah disepakati, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum nomor 2, nomor 4, dan nomor 6 Penggugat beralasan menurut hukum untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 5 Penggugat yang mohon

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.



supaya Tergugat membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) kepada Tergugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka menurut majelis hakim petitum tersebut nilai uang paksa yang diminta terlalu berlebihan sehingga menurut majelis hakim adalah adil untuk menentukan nilai uang paksa sejumlah yang disebutkan dalam amar putusan *a quo*. Bahwa oleh karena pada pokoknya uang paksa dikenakan apabila Tergugat tidak melaksanakan perbuatan hukum pengosongan rumah dan bangunan yang dimaksud, maka petitum tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 7 yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), bahwa terhadap tuntutan tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) adalah putusan yang berisi amar, memerintahkan supaya putusan yang dijatuhkan tersebut dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun putusan belum berkekuatan hukum tetap, bahkan meskipun terhadap putusan tersebut di ajukan perlawanan atau banding;

Menimbang, bahwa syarat penjatuhan putusan serta merta telah diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 kemudian ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2001. Pertama, para hakim harus betul-betul dan sungguh-sungguh dalam mempertimbangkan dan memperhatikan serta mentaati syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan putusan serta merta. Kedua, tentang keadaan-keadaan tertentu dapat dijatuhkannya putusan serta merta yang diatur Pasal 18 ayat (1) dan 191 ayat (1) Rbg. Ketiga, tentang adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga tidak boleh ada putusan serta merta tanpa adanya jaminan yang sama nilainya dengan nilai barang;

Menimbang, bahwa majelis hakim memperhatikan syarat-syarat penjatuhan putusan serta merta tersebut, majelis hakim berpendapat oleh karena dalam perkara *a quo* tidak ada pemberian jaminan dari Penggugat yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi serta majelis hakim tidak melihat adanya keadaan tertentu yang sifatnya mendesak sehingga dapat

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.



dijatuhkannya putusan serta merta, maka petitum nomor 7 gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk sebagian, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti selebihnya yang diajukan oleh Para Pihak yang belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, walaupun masih ada hubungannya dengan perkara *a quo*, namun demikian Majelis Hakim menilai oleh karena permasalahan dalam pokok perkara *a quo* telah terjawab dengan bukti-bukti yang sudah dipertimbangkan sebagaimana dimuka, maka bukti selebihnya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 57 A ayat (5) Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum *juncto* Pasal 145 ayat (4) RBG, yang menyatakan bahwa biaya proses penyelesaian perkara sebagaimana dimaksud dibebankan pada pihak atau para pihak yang berperkara, sehingga oleh karena Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah maka diharuskan untuk membayar biaya perkara sejumlah yang disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji karena Tergugat tidak ada itikad baik untuk mengosongkan rumah yang telah menjadi hak milik Penggugat dan menyerahkannya pada Penggugat;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor 320/2018 tanggal 04 Desember 2018;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengosongkan rumah dan menyerahkannya pada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun, apabila perlu dengan bantuan aparat negara dalam pelaksanaan pengosongan tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.



perhari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan;

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.940.000,00 (dua juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ketapang, pada hari Rabu, tanggal 14 April 2021, oleh kami Dr.Hendra Kusuma Wardana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Bagus Raditya Wiradana, S.H., dan Andre Budiman Panjaitan, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin, tanggal 19 April 2021 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Iskandar M.Y. selaku Panitera Pengganti, dihadiri oleh Penggugat, Tergugat dengan tanpa hadirnya Turut Tergugat.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua

Bagus Raditya Wiradana, S.H.

Dr. Hendra Kusuma Wardana, S.H., M.H.

Andre Budiman Panjaitan, S.H.

Panitera Pengganti

Iskandar M.Y.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 50.000,00
3. Relas panggilan	Rp 800.000,00
4. PNPB Relas Panggilan	Rp 30.000,00
5. PNPB Pemeriksaan setempat	Rp 10.000,00
6. Pemeriksaan setempat	Rp2.000.000,00
7. Materai	Rp 10.000,00
8. Redaksi	Rp 10.000,00
Jumlah	Rp 2.940.000,00

(dua juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah);

Halaman 17 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2021/ PN Ktp.