



PUTUSAN

Nomor 8/Pdt.G/2015/PN Pdp.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Azwar Hamid, umur 72 tahun, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Ganggo Jorong Bingkudu Desa Canduang Koto Laweh Kecamatan Candung Kabupaten Agam, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan

Yondri Efendi, umur 44 tahun, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Mr. M. Roem Rt.015 Kelurahan Guguk Malintang Kecamatan Padang Panjang Timur Kota Padang Panjang, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan; Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Nopember 2015, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang Panjang pada tanggal 30 Nopember 2015 dibawah Register Nomor 8/Pdt.G/2015/PN Pdp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat diawali dengan itikat baik dengan niat yang tulus ingin mengadakan ikatan perjanjian jual beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 992/Kelurahan Guguk Malintang Surat Ukur Nomor 56/2012 tanggal 02 Januari 2012 seluas 4.558 M² (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi), yang terletak di Kelurahan Guguk Malintang Kecamatan Padang Panjang Timur Kota Padang Panjang, tercatat atas nama Azwar Ahmad (Penggugat);
2. Bahwa pada tanggal 08 April 2013 Penggugat selaku pihak penjual bersama pihak Tergugat secara bersama-sama menghadap Suharmen,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., Notaris di Kota Padang Panjang guna membuat Akta Perjanjian untuk melakukan jual beli, yang dikenal dengan Akta Perjanjian untuk melakukan jual beli Nomor 01 tanggal 08 April 2013, atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 992/Kelurahan Guguk Malintang Surat Ukur Nomor 56/2012, tanggal 02 Januari 2012 seluas 4.558 M² (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Guguk Malintang Kecamatan Padang Panjang Timur Kota Padang Panjang;

untuk selanjutnya mohon disebut sebagai objek perkara;

3. Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1 Akta Perjanjian untuk melakukan jual beli Nomor 01 tanggal 08 April 2013 berbunyi:

"Bahwa harga jual beli telah disepakati dengan harga jual per meternya Rp850.000,00 (delapan ratus lima puluh ribu rupiah), dan untuk keseluruhan bidang tanah sebesar Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah)" dengan cara pembayaran sebagai berikut:

1. Pembayaran pertama sebagai panjar atau tanda jadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dibayar oleh pihak pembeli (Tergugat) kepada pihak penjual (Penggugat) secara tunai pada saat Akta Perjanjian untuk melakukan jual beli ini ditanda tangani;
 - Pada pembayaran tahap pertama ini pihak pertama memberi i zin atau persetujuan kepada pihak kedua untuk mengurus Advice Pleaning, pemecahan sertifikat sesuai keinginan dari pihak kedua dan memasang merek perumahan di atas tanah pihak pertama, dan kuasa yang dibuat dalam akta tersendiri untuk mengurus Advice Pleaning serta pemecahan sertifikat pada kantor pertanahan Kota Padang Panjang;
2. Pembayaran tahap kedua satu bulan setelah pembayaran tahap pertama sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
3. Pembayaran tahap ketiga 3 (tiga) bulan setelah pembayaran tahap kedua sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
4. Sisa dari seluruh pembayaran atau sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah), akan dibayar dengan penjualan rumah oleh pihak Pembeli (Tergugat) kepada konsumen dengan cara atau perhitungan sebagai berikut:
 - Per 1 (satu) rumah terjual kepada konsumen pihak kedua (pembeli) harus menyisihkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran harga tanah pada pihak pertama (Penggugat), dan pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan dilakukan per 10 (sepuluh) unit rumah terjual atau minimal uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), terkecuali dalam hal dikehendaki atau diminta oleh pihak pertama hitungan tersebut dimulai setelah pembayaran tahap ke tiga;

- Lamanya proyek atau penjualan seluruh rumah oleh pihak kedua paling lama 2 (dua) tahun terhitung dari tanggal Akta ini dan pihak kedua harus melunasi seluruh uang pembelian tanah dalam 2 (dua) tahun tersebut terhitung dari tanggal Akta ini;

4. Bahwa hingga saat ini, sudah 7 (tujuh) bulan lamanya sejak Akta Perjanjian untuk melakukan jual beli {in casu bulan April 2013 Penggugat baru menerima pembayaran dari tanah a quo dari Tergugat sebesar Rp2.750.000.000,00 (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)}, sehingga sisa uang yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah);

5. Bahwa sesuai bunyi Pasal 4 Akta Perjanjian untuk melakukan jual beli Nomor 01 tanggal 08 April 2013 berbunyi:

"Apabila pihak kedua lalai melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 perjanjian ini, yang mana kelalaian tersebut cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, maka pihak kedua dianggap telah melakukan wanprestasi. Selanjutnya pihak pertama berhak membatalkan perjanjian ini, apabila perjanjian menjadi batal, maka seluruh jumlah uang yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dijadikan ganti rugi dan dengan demikian menjadi miliknya pihak pertama dan pihak kedua tidak berhak menuntutnya kembali";

6. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) Tergugat, telah merugikan kepada Penggugat secara moril maupun materil dan Penggugat telah seringkali menemui Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya, namun hingga saat ini Tergugat tidak pernah melakukan kewajibannya agar beritikad baik untuk bisa menyelesaikan kewajiban sisa pembayaran yang belum dilunasi;

7. Bahwa akibat dari keterlambatan (lewat waktu) pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat sesuai Pasal 4 Akta Perjanjian untuk melakukan jual beli Nomor 01 tanggal 08 April 2013, oleh karenanya sudah sewajarnya menurut hukum apabila Tergugat dihukum dan diberikan sanksi untuk mengembalikan objek perkara yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 992/Kelurahan Guguk Malintang Surat Ukur Nomor 56/2012 tanggal 02 Januari 2012 seluas 4.558 M² (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi) beserta pecahannya kepada Penggugat dan atau membayar sisa uang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum dibayarkan sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) dan ditambah dengan denda sesuai bunga perbankan sebesar 1.5 % (satu koma lima persen) per bulan dari total sisa pembayaran yang belum dilaksanakannya sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) sejak bulan Mei 2015 hingga putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsd*), serta menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tiap-tiap hari Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;

8. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan objek perkara serta tidak membayarkan sisa pembayaran tanah Penggugat, telah menimbulkan kerugian pada Penggugat baik kerugian *materil* dan *immateril* atas sikap Tergugat, hal ini menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian untuk melakukan jual beli Nomor 01 tanggal 08 April 2013;
9. Bahwa supaya gugatan Penggugat tidak sia-sia dan ilusioner, untuk menjamin kepastian kewajiban Tergugat kepada Penggugat dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, maka Penggugat dengan ini memohon agar Pengadilan Negeri Padang Panjang, untuk dapat meletakkan sita jaminan yang kuat, sah dan berharga (*conservatoir beslag*) atas objek perkara dan kekayaan Tergugat berupa:
 1. Objek perkara yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 992/Kelurahan Guguk Malintang Surat Ukur Nomor 56/2012 tanggal 02 Januari 2012 seluas 4.558 M² (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi), beserta pecahan sertifikatnya dan bangunan yang ada di atasnya;
 2. Tanah berikut dengan bangunan rumah milik Tergugat di Kelurahan Guguk Malintang Kecamatan Padang Panjang Timur Kota Padang Panjang;
10. Bahwa pihak Penggugat telah berulang-ulang kali menghubungi pihak Tergugat untuk menyelesaikan secara kekeluargaan namun tidak pernah mendapatkan perhatian Tergugat dengan berat hati dan dengan rasa terpaksa Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan ini;
11. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini berdasarkan bukti yang kuat menurut hukum, maka cukup beralasan hukum kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat banding, kasasi, verzet (*uit voebaar bij voraad*);

Maka oleh sebab itu

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

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Panjang, kiranya dapat memanggil kami kedua belah pihak yang berperkara untuk menghadiri persidangan pada suatu hari yang Bapak tentukan dan selanjutnya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk menghentikan segala kegiatan pembangunan di atas tanah objek perkara sampai adanya putusan pasti dalam perkara ini;

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi*;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan objek perkara yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 992/Kelurahan Guguk Malintang Surat Ukur Nomor 56/2012 tanggal 02 Januari 2012 seluas 4.558 M² (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi) beserta pecahan sertifikatnya dalam keadaan kosong terlepas dari haknya dan milik orang lain yang diperdapat daripadanya, jika engkar dengan bantuan POLRI dan aparat keamanan lainnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajibannya yaitu sisa pembayaran pembelian tanah sesuai dengan Akta Perjanjian untuk melakukan jual beli Nomor 01 tanggal 08 April 2013 kepada Penggugat sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan denda sesuai bunga perbankan sebesar 1,5 % (satu koma lima persen) per bulannya atas keterlambatan pembayaran terhitung semenjak tanggal yang telah disepakati dalam Akta perjanjian untuk melakukan jual beli Nomor 01 tanggal 08 April 2013, yang dibuat dihadapan Suharmen, S.H., Notaris di Padang Panjang atau setidak- tidaknya sejak bulan Mei 2015 hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijs*);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tiap-tiap hari Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
6. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang kuat, sah dan berharga atas objek perkara dan harta kekayaan Tergugat berupa:

1. Objek Perkara yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

992/Kelurahan Guguk Malintang Surat Ukur Nomor 56/2012, tanggal 02 Januari 2012 seluas 4.558 M² (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi);

2. Tanah berikut dengan bangunan rumah milik Tergugat di Kelurahan Guguk Malintang, Kecamatan Padang Panjang Timur, Kota Padang Panjang;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi dan *verzet*;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsider : *Ex Aequo Et Bono*, kalau Pengadilan berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk Penggugat menghadap kuasanya Asril, S.H., dan Jonifer, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Nopember 2015, untuk Tergugat menghadap kuasanya Zainiati, S.H., M.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus bulan Desember 2015;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Handika Rahmawan, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Padang Panjang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Desember 2015 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 atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) dimana adanya ketidak pastian dari isi gugatan tersebut, dimana di dalam surat gugatannya terdapat ada ketidak pastian di satu *Petitum* menyatakan Tergugat telah *wanprestasi* dan harus membayar sisa pembelian tanah, tetapi di *Petitum* lainnya Penggugat meminta Pengadilan agar memutuskan Tergugat untuk mengembalikan tanah objek yang telah dibeli dari Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa isi suatu surat gugatan haruslah jelas dan rinci dan tidak boleh meminta Pengadilan diberikan pilihan yang harus diputuskan, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas yang menjadi dasar-dasar gugatannya;
3. Bahwa gugatan Penggugat kekurangan subjek / kabur, tidak lengkap / tidak jelas, karena pihak Notaris selaku pejabat membuat akta perjanjian untuk melakukan jual beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat tidak digugat selaku turut Tergugat dalam perkara ini yaitu Suharmen, S.H., Notaris di Kota Padang Panjang, dikenal dengan Akta Perjanjian Nomor 01 tanggal 08 April 2013;
4. Bahwa Penggugat juga tidak menggugat Badan Pertanahan Nasional Kota Padang Panjang, selaku turut Tergugat sebagai pelaksanaan pemecahan sertifikat Surat Ukur Nomor 56/2012 tanggal 02 Januari 2012 seluas 4.558 M² (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Guguk Malintang Kecamatan Padang Panjang Timur Kota Padang Panjang;
5. Bahwa dasar gugatan sangat lemah karena Tergugat selaku pembeli yang beritikad baik seharusnya dilindungi oleh Undang-undang;
6. Bahwa Penggugat mempunyai kewajiban melunasi hutangnya sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), bukan sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah),

sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat di dalam gugatannya dan Penggugat terakhir membayar pada tanggal 25 Mei 2015;

7. Bahwa pihak Bank sebagai pemberi KPR juga tidak ikut digugat oleh Penggugat selaku turut Tergugat dalam perkara ini karena ditangan pihak Bank lah sertifikat tanah tersebut dijadikan jaminan oleh Tergugat sebagai hak tanggungan terhadap pecahan sertifikat yang dibangun perumahan-perumahan oleh Tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas secara yuridis formal karena pihak yang berperkara tidak lengkap maka secara hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vanklijke Verklaard*);

Dalam pokok perkara:

Bahwa apa yang telah Tergugat kemukakan tentang Eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas;

Bahwa berdasarkan akta jual beli yang ada dibuat dihadapan Suharmen, S.H., Notaris di Kota Padang Panjang, tanah objek perkara semenjak terjadinya jual beli yang telah dibuat dihadapan PPAT maka jual beli tersebut sah menurut hukum. dan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan pembeli yang beritikad baik (*lewade trow*) yang harus dilindungi oleh Undang-undang;

Bahwa tuntutan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* pada halaman 5 angka 3 yang menyebutkan menghukum Tergugat untuk mengembalikan objek perkara yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 992/Kelurahan Guguk Malintang surat ukut Nomor 56/2012 tanggal 02 Januari 2012 seluas 4.558 M2 (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi) beserta pecahan sertifikatnya dalam keadaan kosong, terlepas dari haknya dan milik orang lain yang diperoleh dari padanya jika engkar dengan bantuan POLRI dan aparat keamanan lainnya adalah tidak beralasan hukum dan pekerjaan yang sia-sia karena tanah objek perkara benar-benar sah milik Tergugat, walaupun uangnya belum lunas namun telah dibeli melalui prosedur hukum yang sah, menurut Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 dan telah dilakukan dihadapan pejabat yang ditunjuk menurut hukum;

Bahwa berdasarkan uraian dan dalil-dalil hukum, sebagaimana yang telah Tergugat kemukakan di atas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim

yang mulia yang memeiksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat merupakan pembeli dengan itikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;

Dalam pokok perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya/ menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Van Kelijke Verklaard*);
- Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara *a quo*;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adlinya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat tersebut, Pengugat mengajukan *Replik* dan terhadap replik penggugat tersebut Tergugat telah pula mengajukan *Duplik*;

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

1. Fotocopy Surat Akta Perjanjian untuk melakukan Jual Beli Nomor 01, tanggal 08 April 2013, telah disamakan dengan aslinya diberi tanda P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto Copy Surat Kuasa Nomor 02, tanggal 08 April 2013, telah disamakan dengan aslinya diberi tanda P-2
3. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), tanggal 12 Agustus 2013 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.1;
4. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tanggal 12 September 2013 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.2;
5. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), tanggal 25 September 2013 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.3;
6. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tanggal 8 Oktober 2013 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.4;
7. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), tanggal 6 Nopember 2013 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.5;
8. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp100.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 6 Desember 2013 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.6;
9. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) tanggal 29 Januari 2014 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.7;
10. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 27 Februari 2014 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.8;
11. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp100.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 14 Maret 2014 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.9;
12. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 4 April 2014 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.10;
13. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 3 Mei 2014 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.11;
14. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 26 Mei 2014 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.12;
15. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 4 Juni 2014 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.13;
16. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) tanggal 7 Juli 2014 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.14;



17. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) tanggal 1 Maret 2015 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.15;

18. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah, sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tanggal 6 April 2015 tidak ada aslinya diberi tanda P-3.16;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat tersebut diatas telah dibubuhi materai yang cukup dan atas bukti tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Akta Perjanjian untuk melakukan Jual Beli Nomor 01, tanggal 08 April 2013 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.I;
2. Foto Copy Catatan Pembayaran tanggal 12 Agustus 2013 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.A;
3. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) tertanggal 12 Agustus 2013 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.B;
4. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 12 September 2013 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.C;
5. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 25 September 2013 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.D;
6. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 8 Oktober 2013 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.E;
7. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 6 Nopember 2013 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.F;
8. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 6 Desember 2013 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.G;



9. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) tanggal 29 Januari 2014 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.H;
10. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 27 Februari 2014 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.I;
11. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 14 Maret 2014 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.J;
12. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 4 April 2014 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.K;
13. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 3 Mei 2014 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.L;
14. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 26 Mei 2014 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.M;
15. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 04 Juni 2014 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.N;
16. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) tanggal 7 Juli 2014 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.O;
17. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) tanggal 31 Maret 2015 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.P;
18. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tanggal 6 April 2015 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.Q;
19. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 21 Mei 2015 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.R;



20. Foto Copy Kwitansi pembayaran tanah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tanggal 19 September 2015 telah disamakan dengan aslinya diberi tanda T.II.S;

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat tersebut diatas telah dibubuhi materai yang cukup dan atas bukti tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa telah dilaksanakan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara pada hari jumat tanggal 19 Februari 2016 dengan hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagai berikut :

- Bahwa menurut Penggugat, telah menunjukkan batas-batas tanah yang telah dijualnya kepada Tergugat dan dibenarkan oleh Tergugat mengenai batas-batas objek perkara tersebut;
- Bahwa menurut Tergugat Objek perkara sudah dibangun sebanyak 16 (enam belas) unit rumah, yang kesemuanya sudah terjual;

Menimbang, bahwa Para pihak tidak akan mengajukan hal-hal lainnya dan akhirnya telah mengajukan kesimpulan, untuk itu mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Penggugat ternyata Tergugat mengajukan eksepsi maka Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat sebelum mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Poin 1 dan 2, Penggugat telah pula menanggapi dalam Replik;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Poin 1 dan 2 Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca Surat Gugatan Penggugat pada petitum poin 3 dan poin 4 yang memohon kepada Majelis Hakim untuk:



3. *Menghukum Tergugat Untuk mengembalikan Objek perkara (dan seterusnya).....;*

Dan / atau

4. *Menghukum Tergugat untuk membayar kewajibannya yaitu sisa pembayaran (dan seterusnya).....;*

Menimbang, bahwa dalam Petitum poin 3 dan poin 4 tersebut, Penggugat menggunakan kata (*dan / atau*) yang dapat dimaknai oleh Majelis Hakim sebagai Petitum Gugatan yang berbentuk alternatif;

Menimbang, bahwa Petitum Gugatan yang berbentuk Alternatif seperti itu mutlak diterapkan secara alternatif, dan oleh karenanya Majelis Hakim dalam mengambil dan menjatuhkan putusan harus memilih Petitum yang hendak dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum gugatan yang berbentuk alternatif tersebut tidak menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Tergugat Poin 1 dan Poin 2 tentang gugatan kabur (*Obscuur libel*) tidak berdasar hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Poin 3, 4, dan 7, Penggugat telah pula menanggapi dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Poin 3,4, dan 7 Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti Surat Gugatan Penggugat tanggal 10 Nopember 2015 yang menjadi dasar Gugatan Penggugat adalah Akta Perjanjian Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 April 2013 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 992 / Kelurahan Guguk Malintang, Kecamatan Padang Panjang Timur, Kota Padang Panjang Surat Ukur Nomor 56/2012 tanggal 2 Januari 2012 seluas 4.558 M² (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi) antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa yang sah sebagai pihak dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung termuat dalam perjanjian tersebut, dengan kata lain yang dapat menjadi pihak dalam sengketa

yang timbul dari surat perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud, sebagaimana Pasal 1240 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

” Suatu Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga.....”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Notaris Suharmen S.H., Badan Pertanahan Nasional/ BPN, dan Bank Rakyat Indonesia/BRI tidak ikut terlibat dalam perjanjian antara Tergugat dan Penggugat sehingga tidak dapat dijadikan sebagai Tergugat dalam sengketa yang timbul dari perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1270 K/Pdt/1991 tanggal 30 Nopember 1991 yang menyatakan bahwa suatu perjanjian kerja sama sesuai dengan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hanya mengikat kepada mereka. Selain itu, agar gugatan tidak mengandung cacat hukum kurang pihak, semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusana Mahkamah Agung RI Nomor 151/K/SIP/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan bahwa seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai dengan tidak ikut digugatnya Suharmen, S.H., Badan Pertanahan Nasional/BPN, dan Bank Rakyat Indonesia/BRI sebagai pihak Tergugat oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sudah tepat, karena yang menjadi pihak dalam Akta Perjanjian Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 April 2013 atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 992 / Kelurahan Guguk Malintang, Kecamatan Padang Panjang Timur, Kota Padang Panjang Surat Ukur Nomor 56/2012 tanggal 2 Januari 2012 seluas 4.558 M² (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi) hanyalah Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat Poin 3, 4, dan 7 tentang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) tidak berdasar hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Poin 5 dan 6, Penggugat telah pula menanggapi dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Poin 5 dan 6 Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai besaran hutang yang harus dilunasi oleh Tergugat dan apakah Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik atau tidak, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menyatakan hal tersebut harus dilakukan pemeriksaan dan pembuktian dipersidangan sehingga hal tersebut sudah menjadi bagian dari pemeriksaan pokok perkara dan berdasarkan Pasal

283 Rbg, Tergugat berkewajiban untuk membuktikannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat poin 5 dan 6 tidak berdasar hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan diatas maka seluruh eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Belum dibayarkannya hutang Tergugat kepada Penggugat yang telah melewati jangka waktu yang telah disepakati dalam akta perjanjian untuk melakukan jual beli yang dibuat dihadapan Suharman SH, Notaris di Padang Panjang antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 08 April 2013.
- Tergugat mengakui perjanjian tersebut namun membantah jumlah sisa hutang yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya yaitu sejumlah Rp 1.150.000.000 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) yang didalilkan Tergugat dalam surat jawabannya yaitu sebesar Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan ikatan perjanjian jual-beli atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 992 Kelurahan Guguk Malintang Kecamatan Padang Panjang Timur Kota Padang Panjang, Surat Ukur, tanggal 2 Januari 2012 nomor 56/ Guguk Malintang/2012 seluas 4.558 M² (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi) pada tanggal 08 April 2013 Penggugat

bersamaan dengan Tergugat menghadap Suherman SH Notaris di Padang Panjang guna membuat akta perjanjian untuk melakukan jual beli nomor 1 tanggal 8 april 2013;

- Bahwa harga jual beli telah disepakati dengan harga jual per meternya Rp 850.000 (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan untuk keseluruhan bidang tanah sebesar Rp3.900.000.000 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa sisa dari seluruh pembayaran atau sejumlah Rp3.200.000.000 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) akan dibayarkan dengan penjualan rumah oleh Tergugat kepada konsumen dengan cara atau perhitungan sebagaimana Pasal 1 Akta Perjanjian Melakukan Jual Beli Nomor 01 tanggal 08 April 2013;



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai:

- Sisa hutang Tergugat kepada Penggugat yang menurut Penggugat adalah sejumlah Rp1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) sedangkan menurut Tergugat adalah sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka majelis hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal yang menjadi pokok sengketa adalah mengenai:

- Apakah benar antara Penggugat dan Tergugat telah mengadakan ikatan

perjanjian jual beli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 992 Kelurahan Guguk Malintang Kecamatan Padang Panjang Timur Kota Padang Panjang, Surat Ukur, tanggal 2 Januari 2012 nomor 56/ Guguk Malintang/2012 seluas 4.558 M² (empat ribu lima ratus lima puluh delapan meter persegi) dengan harga jual beli sebesar Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah);

- Apakah benar Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat

sehingga jumlah hutang Tergugat terhadap Penggugat adalah sejumlah Rp 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dan bukan Rp 1.150.000.000 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah).

- Apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji

karena hingga saat ini sudah 7 (tujuh) bulan lamanya sejak Akta Perjanjian Untuk Melakukan Jual Beli jatuh tempo pada bulan April 2015, namun Tergugat belum membayarkan sisa hutang Tergugat terhadap Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa

“barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa diwajibkan untuk membuktikan hak atau peristiwa tersebut”

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat mempunyai beban pembuktian yang sama. Penggugat mendalilkan sisa hutang Tergugat adalah sejumlah Rp1.150.000.000 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) dalam surat gugatannya dan Tergugat mendalilkan sisa hutang Tergugat adalah sejumlah Rp600.000.000 (enam ratus juta rupiah) dalam surat jawabannya.

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-3.16 dan tidak mengajukan saksi-saksi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti surat T.I sampai dengan T.II.S dan tidak mengajukan saksi-saksi.

Menimbang, berdasarkan pasal 301 Rbg bahwa:
Ayat (1) kekuatan suatu bukti dengan surat ialah terdapat dalam surat akta asli. Ayat (2)

Jika yang asli ada, maka turunan dan kutipannya hanya dapat

dipercaya sepanjang itu sesuai dengan aslinya yang selalu dapat dituntut untuk diperlihatkannya.

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangannya tidak dapat menunjukkan surat asli dari bukti surat P-3.1, P-3.2, P-3.3, P-3.4, P-3.5, P-3.6, P-3.7, P-3.8, P-3.9, P-3.10, P-3.11, P-3.13, P-3.14, P-3.15 namun oleh karena bukti surat P-3.1, P-3.2, P-3.3, P-3.4, P-3.5, P-3.6, P-3.7, P-3.8, P-3.9, P-3.10, P-3.11, P-3.13, P-3.14, P-3.15 adalah sama dengan bukti surat T.II.B, T.II.C, T.II.D, T.II.E, T.II.F, T.II.G, T.II.H, T.II.I, T.II.J, T.II.K, T.II.L, T.II.N, T.II.O, T.II.P, T.II.Q di persidangan, maka dengan demikian bukti surat P-3.1, P-3.2, P-3.3, P-

3.4, P-3.5, P-3.6, P-3.7, P-3.8, P-3.9, P-3.10, P-3.11, P-3.13, P-3.14, P-3.15 memenuhi kekuatan pembuktian yang sama dengan bukti surat T.II.B, T.II.C, T.II.D, T.II.E, T.II.F, T.II.G, T.II.H, T.II.I, T.II.J, T.II.K, T.II.L, T.II.N, T.II.O, T.II.P, T.II.Q.

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap bukti surat P-3.12 ternyata tidak dapat menunjukkan surat aslinya di persidangan akan tetapi bukti surat tersebut diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak maka bukti surat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai alat bukti untuk memperkuat pembuktian Penggugat di persidangan.

Menimbang, bahwa Tergugat terhadap surat bukti T.II.A berupa nota penerimaan uang dari YONDRI EFENDI, yang dimaknai oleh Majelis Hakim sebagai pernyataan sepihak mengenai pembayaran sejumlah uang, surat bukti ini harus dikesampingkan karena pernyataan atau keterangan yang memiliki nilai pembuktian adalah pernyataan atau keterangan yang diberikan dibawah sumpah di persidangan.

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat dalam *Provisi* memohon agar Majelis Hakim mengabulkan Putusan Provisionil secara serta merta, oleh karena Majelis Hakim tidak menemukan alasan-alasan yang mendesak untuk menghentikan segala kegiatan pembangunan di atas tanah objek perkara, maka Petitum tersebut beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk petitum poin 2 penggugat, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan adanya wanprestasi haruslah dibuktikan adanya cidera janji atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa tidak terpenuhinya suatu perikatan apabila si berhutang 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 menurut Prof. Subekti seorang debitur dikatakan wanprestasi dapat berupa 4 (empat) kategori:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh melakukannya

Menimbang, bahwa karena 4 (empat) point diatas adalah bersifat alternatif sehingga apabila telah terpenuhi salah satu dari syarat diatas telah cukup dianggap melakukan wanprestasi.

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 yang sama dengan bukti surat T.1 berupa akta perjanjian untuk melakukan jual beli yang dibuat dihadapan Suharmen SH, Notaris di Padang Panjang antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 08 April 2013.

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 perjanjian Nomor 01 tanggal 08 April 2013 sebagaimana bukti P-1 dan T.I disebutkan bahwa:

"Harga jual beli ditetapkan oleh kedua belah pihak adalah sebesar Rp850.000,00 (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, dan untuk keseluruhan bidang tanah sebesar Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar Sembilan ratus juta rupiah)......;

Menimbang, bahwa bukti surat P-3.1 sampai dengan P-3.16 berupa kwitansi penerimaan sejumlah uang dari Tergugat kepada Penggugat yang setelah Majelis Hakim hitung dengan cermat dan teliti adalah sejumlah Rp2.215.000.000,00 (dua milyar dua ratus lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat, Penggugat mengakui telah menerima pembayaran sejumlah uang dari Tergugat tanpa kwitansi yang besarnya sejumlah Rp534.500.000,00 (lima ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan jumlah pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat adalah sejumlah Rp2.749.500.000 (dua milyar tujuh ratus empat puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yang mana jumlah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut didapat dari pembayaran Tergugat kepada Penggugat baik yang dibuatkan kwitansinya maupun yang tidak tetapi telah diakui oleh Penggugat. dengan perincian $\text{Rp}2.215.000.000,00 + \text{Rp}534.500.000,00 = \text{Rp}2.749.500.000,00$ (dua milyar dua ratus lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 perjanjian telah disebutkan bahwa harga jual beli untuk keseluruhan bidang tanah adalah sejumlah $\text{Rp}3.900.000.000,00$ (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 ayat 1 perjanjian disebutkan bahwa :

“pembayaran pertama sebagai panjar atau tanda jadi sebesar $\text{Rp}100.000.000,00$ (seratus juta rupiah) yang dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tunai pada saat akta ini ditandatangani dan seberapa perlu akta ini berlaku sebagai kwitansi tanda penerima uang yang sah”

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berkesimpulan bahwa memang telah terjadi pembayaran awal sejumlah $\text{Rp}100.000.000,00$ (seratus juta rupiah) oleh Tergugat kepada Penggugat dan Penggugat mengakui telah menerima pembayaran dari Tergugat, kemudian berdasarkan perhitungan Majelis Hakim tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa sisa hutang Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah $\text{Rp}1.050.500.000,00$ (satu milyar lima puluh juta lima ratus ribu rupiah). Dengan perincian $\text{Rp}3.900.000.000,00 - \text{Rp}2.749.500.000,00 - \text{Rp}100.000.000,00 = \text{Rp}1.050.500.000,00$ (satu milyar lima puluh juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam pasal 1 perjanjian telah pula menentukan jangka waktu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah 2 tahun terhitung dari Akta Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dibuat yaitu 08 April 2013;

Menimbang, bahwa Penggugat mendaftarkan surat gugatan ke Pengadilan Negeri Padang Panjang pada tanggal 30 November 2015, akan tetapi sampai dengan Penggugat mendaftarkan Surat Gugatannya tersebut ke Pengadilan Negeri Padang Panjang, Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukan, yaitu melunasi seluruh uang pembelian tanah Penggugat yang hingga kini sejumlah $\text{Rp}1.050.500.000,00$ (satu milyar lima puluh juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan tidak melakukan apa yang disanggupinya akan dilakukan, dengan demikian Tergugat telah melakukan cidera janji / wanprestasi kepada Penggugat, oleh karenanya Petitum poin 2 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk Petitum poin 3 dan 4 Gugatan Penggugat yang bersifat alternatif, maka Majelis Hakim kemudian akan mempertimbangkan kedua Petitum tersebut untuk lebih jelasnya putusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk Petitum poin 3 Penggugat, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan sebelumnya Petitum poin 2 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan, menurut Prof. Subekti maka akibat yang timbul dari *wanprestasi* tersebut adalah antara lain sebagai berikut:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan ganti rugi;
2. Pembatalan Perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan didepan Hakim;

Menimbang, bahwa pembatalan perjanjian bertujuan membuat kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Kalau satu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun bunga maka itu harus dikembalikan;

Menimbang, bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat mengembalikan objek perkara, hal tersebut tidak bisa dilaksanakan jika Penggugat tidak mengembalikan uang pembayaran dari Tergugat;

Menimbang, bahwa dari hasil Pemeriksaan setempat didapat keadaan :

- Penggugat menunjukkan batas objek perkara yang telah dijualnya kepada Tergugat dan dibenarkan oleh Tergugat;
- Bahwa pada objek perkara menurut Tergugat sudah dibangun sebanyak 16 (enam belas) unit rumah, yang kesemuanya telah terjual;

Menimbang, bahwa oleh karena diatas objek perkara yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 992 Kelurahan Guguk Malintang Kecamatan Padang Panjang Timur, Kota Padang Panjang sudah ada pihak ketiga yang sudah menempati objek perkara tersebut dan untuk memenuhi rasa keadilan terhadap para pihak ketiga yang beritikad baik, Tergugat tidak dapat dihukum untuk mengembalikan objek perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak dapat dihukum untuk mengembalikan objek Perkara kepada Penggugat, oleh karenanya Petitum poin 3 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk Petitum poin 4 Penggugat, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya Petition Gugatan Penggugat telah disebutkan bahwa sisa hutang Tergugat kepada Penggugat adalah Rp1.050.500.000,00 (satu milyar lima puluh juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat jawabannya telah menyangkal jumlah sisa hutang Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan bukan sejumlah Rp1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena jumlah sisa hutang yang didalilkan oleh Penggugat disangkal oleh Tergugat maka Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat T.II.B sampai dengan T.II.S berupa kwitansi penerimaan sejumlah uang dari Tergugat kepada Penggugat yang setelah Majelis Hakim hitung dengan cermat dan teliti adalah sejumlah Rp2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam surat Gugatan Penggugat, Penggugat mengakui telah menerima pembayaran dari Tergugat tanpa kwitansi yang besarnya sejumlah Rp534.500.000,00 (lima ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan jumlah pembayaran yang diterima Penggugat dari Tergugat adalah sejumlah Rp2.934.500.000,00 (dua milyar sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) yang mana jumlah tersebut didapat dari pembayaran Tergugat kepada Penggugat baik yang dibuatkan kwitansinya maupun yang tidak, tetapi telah diakui oleh Penggugat dengan perincian $Rp2.400.000.000,00 + Rp534.500.000,00 = Rp2.934.500.000,00$ (dua milyar Sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 perjanjian Nomor 01 tanggal 08 April 2013 sebagaimana bukti P-1 dan T.I disebutkan bahwa :

“pembayaran pertama sebagai panjar atau tanda jadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tunai pada saat akta ini ditandatangani dan seberapa perlu akta ini berlaku sebagai kwitansi tanda penerima uang yang sah”

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berkesimpulan bahwa memang telah terjadi pembayaran awal sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) oleh Tergugat kepada Penggugat dan Penggugat mengakui telah menerima pembayaran dari Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1 perjanjian telah disebutkan bahwa harga jual beli untuk keseluruhan harga tanah adalah berjumlah



Rp3.900.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus juta rupiah), kemudian berdasarkan perhitungan Majelis Hakim tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa sisa hutang Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp865.500.000,00 (delapan ratus enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah). Dengan perincian Rp3.900.000.000,00 - Rp2.934.500.000,00 – Rp100.000.000,00 = Rp865.500.000,00 (delapan ratus enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya yang menyatakan bahwa sisa hutang Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), akan tetapi berdasarkan surat bukti yang diajukan oleh Tergugat dipersidangan Majelis Hakim kemudian menghitung kembali secara cermat dan teliti sehingga didapat hasil sejumlah Rp865.500.000,00 (delapan ratus enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dengan demikian Majelis Hakim berkeyakinan bahwa sisa hutang Tergugat kepada Penggugat yang sesungguhnya berdasarkan semua surat bukti Penggugat maupun Tergugat adalah sejumlah Rp865.500.000,00 (delapan ratus enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

“Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Lembaran Negara Nomor 22 tahun 1948 bunga yang ditentukan adalah sebesar 6 % (enam persen) setahun dan berdasarkan Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas, bunga yang dapat dituntut itu tidak boleh melebihi persenan yang ditetapkan dalam undang-undang tersebut, juga ditentukan bahwa bunga tersebut baru dihitung sejak tuntutan ke Pengadilan, atau sejak dimasukkannya gugatan;

Menimbang, bahwa Penggugat pada petitum Gugatannya memohon kepada Majelis Hakim untuk *“menghukum Tergugat membayar denda perbankan sebesar 1,5 % perbulannya atas keterlambatan pembayaran terhitung.....”* ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tersebut bunga yang dituntut oleh Penggugat melebihi persenan yang ditetapkan adalah Lembaran Negara 1948 Nomor 22 yaitu sebesar 6 % (enam persen) setahun, sedangkan Penggugat menuntut 1,5 % (satu koma lima persen) perbulan sama dengan 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

% (delapan belas persen) setahun, dan Penggugat juga menuntut pembayaran bunga tersebut dihitung sejak tanggal yang telah disepakati dalam akta untuk melakukan jual beli nomor 1 tanggal 08 April 2013 atau setidaknya sejak bulan Mei 2015, yang mana Pasal 1250 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menyatakan bahwa biaya tersebut baru dihitung sejak tuntutan Penggugat ke Pengadilan atau sejak dimasukkannya Gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas Petitem poin 4 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk diterima dengan mengoreksi sekaligus memperbaiki serta merubah terhadap Petitem tersebut yang akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa untuk Petitem poin 5 Gugatan Penggugat, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Petitem Nomor 5 yang meminta agar Tergugat membayar sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya, menurut Majelis karena dalam perkara ini adalah masalah hutang piutang dimana dalam amarnya Tergugat diharuskan membayar sejumlah uang dan hal ini berdasarkan *Yurisprudensi* MARI Nomor 791

K/Sip/1972 mengenai *dwangsom* harus ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil dan Nomor 307 K/Sip/1976 *Dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar hutang, maka oleh karena itu Petitem Nomor 5 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem Nomor 6 yang meminta agar Majelis menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :

1. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 992/Kelurahan Guguk Malintang Surat Ukur Nomor 56/2012 tanggal 02 Januari 2012 seluas 4.558 M² beserta pecahan sertifikatnya dan bangunan yang diatasnya;
2. Tanah berikut bangunan Rumah milik Tergugat di Kelurahan Guguk Malintang, Kecamatan Padang Panjang Timur Kota Padang Panjang;

Menurut Majelis Hakim karena sampai saat ini Majelis Hakim tidak melakukan sita atas tanah tersebut , maka Petitem nomor 6 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem Nomor 7 yang menuntut agar putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) menurut Majelis tidak cukup alasan menurut SEMA Nomor 3 tahun 2000, maka Petitem nomor 7 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya seperti tersebut dalam amar Putusan ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal –Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L

I DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cedera janji (*wanprestasi*);
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajibannya yaitu sisa pembayaran pembelian tanah sesuai Akta Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 01 tanggal 08 April 2013 kepada Penggugat sebesar Rp865.500.000,00 (delapan ratus enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini berjumlah Rp996.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
5. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang Panjang, pada hari Senin, tanggal 7 Maret 2016, oleh kami, **SYOFIANITA, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **EVI FITRIAWATI, S.H.,M.H.**, dan **ALVIN RAMADHAN NUR LUIS, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 14 Maret 2016, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **DESMAWATI, S.H.** Panitera

Pengganti, Tanpa dihadiri Kuasa Penggugat dan dihadiri Kuasa Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

EVI FITRIAWATI, S.H., M.H.

SYOFIANITA, S.H., M.H.

ALVIN RAMADHAN NUR LUIS, S.H.

**PANITERA
PENGANTI**

DESMAWATI, S.H.

Biaya perkara:

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp30.000,00 |
| 2. ATK | : Rp75.000,00 |
| 3. Panggilan | : Rp380.000,00 |
| 4. Biaya Pemeriksaan Setempat | : Rp500.000,00 |
| 5. Materai | : Rp6.000,00 |
| 6. Redaksi | : Rp5.000,00 |

Jumlah : Rp996.000,00

(sembilan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).