



P U T U S A N

Nomor : 53/PDT.G/2018/PN Bkn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SONNY RAHMAT, tempat/tanggal lahir Pekanbaru/11 September 1972, jenis kelamin laki-laki, kebangsaan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, alamat Jl.Putri Nilam No.12 Rt.002 Rw.007 Kelurahan Kampung Tengah Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

M E L A W A N

SABILILLAH, umur ± 36 Tahun, jenis kelamin Laki-laki, kebangsaan Indonesia, pekerjaan Sopir, alamat Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca Surat Gugatan Penggugat tertanggal 13 Agustus 2018, yang terdaftar pada tanggal 13 Agustus 2018 di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang dengan No.Reg Perkara Nomor : 53/Pdt.G/2018/PN.Bkn;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang tertanggal 13 Agustus 2018 Nomor : 53/Pdt.G/2018/PN.Bkn tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bangkinang tertanggal 23 Oktober Nomor : 53/Pdt.G/2018/PN.Bkn tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

hal. 1 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua tertanggal 13 Agustus 2018 Nomor : 53/Pdt.G/2018/PN.Bkn tentang penetapan hari dan tanggal perkara tersebut mulai diperiksa/ disidangkan;

Setelah membaca berkas perkara dan telah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat;

Setelah mendengarkan Penggugat dan saksi-saksi dalam perkara ini;

Setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan berkaitan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Agustus 2018 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tertanggal 13 Agustus 2018 dibawah register Nomor : 53/Pdt.G/ 2018/ PN.Bkn telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Februari 2015 diantara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yakni mengenai perikatan jual beli rumah secara cicilan, hal mana Tergugat telah menyepakati poin-poin yang diperjanjikan yang pada pokoknya yaitu sebagai berikut :
 - 1.1. Untuk uang muka pembelian rumah tersebut dilakukan pembayaran sejumlah Rp.15.000.000, (lima belas juta rupiah).
 - 1.2. Pelaksanaan pembayaran cicilan terhadap pembelian rumah tersebut berlangsung dalam jangka waktu 6 (enam) tahun atau 72 (tujuh puluh dua) bulan.
 - 1.3. Besaran cicilan perbulan senilai Rp.2.000.000, (dua juta rupiah) dan dibayarkan di setiap tanggal tujuh setiap bulannya.
 - 1.4. Bahwa jika terjadi keterlambatan pembayaran dari tanggal yang telah ditentukan, maka akan dikenakan denda sebesar Rp.5.000, /hari.
 - 1.5. Keterlambatan pembayaran paling lama adalah selama 3 (tiga) bulan;

hal. 2 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.6. Bahwa jika terjadi keadaan memaksa, Penggugat selaku penjual akan mengembalikan uang cicilan dengan cacatatan setelah rumah dijual kepada pihak lain dan pembayaran dimaksud dilakukan dengan pemotongan biaya administrasi dan biaya kontrakan rumah selama ditempati.
- 1.7. Pembeli diwajibkan untuk menjaga dan/atau merawat rumah hingga lunas cicilan.
- 1.8. Asuransi kebakaran rumah dibayarkan oleh pembeli selama cicilan berlangsung.
- 1.9. Rumah diterima oleh Pembeli secara utuh.
- 1.10. Setifikat tanah atas rumah dimaksud akan diserahkan setelah lunas cicilan.
2. Bahwa sebelum ditandatanganinya perjanjian jual beli rumah secara cicilan tersebut Tergugat telah membaca dengan seksama akan klausa-klausa yang tercantum di dalam surat perjanjian jual beli rumah secara cicilan tersebut dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan pembelian rumah secara cicilan kepada Penggugat, sehingga dengan demikian perjanjian diantara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi unsur sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdota dan pada tanggal 17 Februari 2015 Tergugat menandatangani surat tersebut.
3. Bahwa selanjutnya sebagaimana poin kesatu perjanjian jual beli rumah secara cicilan dimaksud, Penggugat telah memberikan keringan kepada Tergugat yakni pembayaran terhadap uang muka (DP) yang oleh Tergugat dibayarkan kepada Penggugat dalam tenggang waktu 4 (empat) bulan secara cicilan.
4. Bahwa pada awal mulanya pembayaran cicilan pembelian rumah tersebut dilaksanakan oleh Tergugat secara lancar, namun setelah melakukan pembayaran angsuran yang ke-19 hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bangkinang ternyata Tergugat tidak lagi membayarkan cicilan untuk

hal. 3 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

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

pembelian rumah tersebut, sehingga sudah ternyata Tergugat telah mengingkari yang diperjanjikan dengan Penggugat.

5. Bahwa meskipun Tergugat sudah tidak lagi melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran cicilan rumah tersebut, Penggugat masih beritikad baik yakni dengan menyurati Tergugat sebagaimana surat tertanggal 01 Juli 2016, tanggal 06 Maret 2017 dan tanggal 06 April 2017, namun ternyata Tergugat tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan pembayaran dan bahkan atas permasalahan tersebut Tergugat sering kali tidak dirumah untuk menghindari pembayaran.
6. Bahwa atas tindakan Tergugat dimaksud sehingga Penggugat pernah meminta bantuan pihak kepolisian sebagaimana surat tertanggal 17 Januari 2018, hal mana pada saat itu Penggugat meminta bantuan kepada pihak kepolisian untuk mendampingi Penggugat membongkar rumah yang ditempati Tergugat oleh karena Tergugat sering kali tidak berada di rumah dan setelah mendapat pendampingan dari pihak Kepolisian ternyata pada saat itu Penggugat bertemu dengan Tergugat yang mana saat itu Tergugat meminta dibuatkan perjanjian di hadapan Notaris Erika Valentina, S.H, M.Kn di Tambang, namun ternyata sesampainya di kantor notaris tersebut Tergugat berkilah lagi dengan berbagai alasan, sehingga akad perjanjian baru yang akan dibuat di hadapan Notaris tersebut tidak terlaksana.
7. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan pembayaran cicilan pembelian rumah dimaksud terhitung petanggal 07 Agustus 2018, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, hal mana kerugian tersebut adalah sebagai berikut :

7.1. Sisa hutang = 4 tahun 4 bulan x angsuran + Rp.500.000 + Denda

52 bulan x Rp.2.000.000,- + Rp.500.000 + Rp.44.000.000, =

Rp.148.500.000,-

(seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)

hal. 4 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, sudah ternyata perbuatan Tergugat adalah suatu perbuatan ingkar janji. Oleh karena itu adalah sangat wajar apabila Penggugat menuntutnya melalui Pengadilan Negeri Bangkinang.
9. Bahwa oleh karena Penggugat khawatir Tergugat mengalihkan 1 unit rumah yang lebih dikenal dengan Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar tersebut kepada orang lain, maka Penggugat mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*).
10. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya membayar cicilan pembelian rumah tersebut dan masih tetap menempati rumah, sehingga sudah patut agar memerintahkan Tergugat untuk meninggalkan dan/atau mengosongkan rumah tersebut dan apabila perlu dibantu dengan pihak yang berwajib.
11. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000, (satu juta rupiah) / hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.
12. Bahwa Penggugat pun mohon agar diberikan putusan serta merta (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi dan verzet.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bangkinang berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakansah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Jual Beli Rumah secara cicilan terhadap Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar antara Penggugat dengan Tergugat.

hal. 5 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat cidera janji tidak melakukan pembayaran pembelian 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar pertanggal 07 Agustus 2018 dengan total pembayaran sejumlah **Rp.148.500.000,- (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);**
5. Menghukum Tergugat jika tidak melakukan pembayaran secara lunas dan seketika terhadap Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Tambang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar untuk menyerahkan Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan jika perlu dibantu oleh pihak yang berwajib.
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara ini.
7. Menghukum Tergugat membayar unag paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000, (satu juta rupiah) / hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya.
8. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan, walau ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat.
9. Membebankan Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap sendiri sedangkan Tergugat hadir **JAMADI. S, S.H., & PARTNERS** beralamat di Jalan Handayani Simp. Pesantren (Jalan Soekarno Hatta/Arengka Atas) RT.01 RW.07 Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 30 Agustus 2018 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang tanggal 03 September 2018 di bawah Register Nomor: 217/SK/2018/PN.Bkn;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan

hal. 6 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

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

Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **NURAFRIANI PUTRI,S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Bangkinang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 01 Oktober 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa sejak persidangan kedua tanggal 24 Oktober 2018 Kuasa Tergugat tidak pernah hadir lagi di persidangan;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 15993 atas nama Sonny Rahmat tanggal 22 Agustus 2016, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Surat Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 599 atas nama Sonny Rahmat tanggal 30 Desember 2016, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Surat Keterangan No. 624/1844/KIMPRASWIL/2006 tanggal 16 Januari 2006, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Pernyataan Perjanjian Jual Beli Secara Cicilan tanggal 17 Februari 2015, diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy Daftar Cicilan Pak Sabilillah, diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy Pembayaran Angsuran Rumah Pak Sabilillah, diberi tanda bukti P-6;
7. Foto copy Surat I Nomor 01/cicilan rumah/VII/2016 tanggal 01 Juli 2016 hal Tunggakan cicilan Rumah, diberi tanda bukti P-7;

hal. 7 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

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

8. Foto copy Surat II Nomor 02/cicilan rumah/III/2017 tanggal 06 Maret 2017 hal
Tunggakan cicilan Rumah, diberi tanda bukti P-8;

9. Foto copy Surat III Nomor 03/cicilan rumah/IV/2017 tanggal 06 April 2017 hal
Penyelesaian Tunggakan Cicilan Rumah, diberi tanda bukti P-9

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi
materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti-bukti tersebut
dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat telah
mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **Saksi M.Endri**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya
sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat ada membangun rumah dan dijual kepada kepada
Tergugat dengan cara mengangsur tanpa melalui Bank dan Tergugat telah
menunggak melakukan pembayaran cicilan rumah tersebut;
- Bahwa rumah yang dibeli oleh Tergugat tersebut berada di Perumahan
Sentosa Blok W No.12 dan rumah saksi bersebelahan dengan rumah yang
diciil Tergugat tersebut;
- Bahwa hingga saat sekarang Tergugat masih menempati rumah tersebut;
- Bahwa rumah yang dibangun oleh Penggugat ada sebanyak 3 (tiga) unit dan
yang bermasalah adalah rumah yang diambil oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat membeli rumah tersebut dengan uang muka sebesar
Rp.15.000.000, (lima belas juta rupiah) dengan angsuran sebesar
Rp.2.000.000, (dua juta rupiah) yang pembayarannya setiap tanggal 7 setiap
bulannya selama 6 (enam) tahun;
- Bahwa rumah yang diambil oleh Tergugat tersebut adalah type 36;
- Bahwa Tergugat melakukan akad kredit dengan Penggugat pada tahun 2015;

hal. 8 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

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

2. **Saksi Nova Putri**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat ada membangun rumah dan dijual kepada kepada Tergugat dengan cara mengangsur tanpa melalui Bank dan Tergugat telah menunggak melakukan pembayaran cicilan rumah tersebut;
- Bahwa rumah yang dibeli oleh Tergugat tersebut berada di Perumahan Sentosa Blok W No.12 dan rumah saksi bersebelahan dengan rumah yang dicicil Tergugat tersebut;
- Bahwa hingga saat sekarang Tergugat masih menempati rumah tersebut;
- Bahwa rumah yang dibangun oleh Penggugat ada sebanyak 3 (tiga) unit dan yang bermasalah adalah rumah yang diambil oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat membeli rumah tersebut dengan uang muka sebesar Rp.15.000.000, (lima belas juta rupiah) dengan angsuran sebesar Rp.2.000.000, (dua juta rupiah) yang pembayarannya setiap tanggal 7 setiap bulannya selama 6 (enam) tahun;
- Bahwa rumah yang diambil oleh Tergugat tersebut adalah type 36;
- Bahwa Tergugat melakukan akad kredit dengan Penggugat pada tahun 2015;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempertegas dan memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini oleh Pengadilan telah dilakukan pemeriksaan setempat (*plaats opname*) pada Jumat tanggal 07 Desember 2018, hal mana telah diperoleh fakta-fakta sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat:

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

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

hal. 9 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa pada bulan Februari 2015 diantara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yakni mengenai perikatan jual beli rumah secara cicilan, hal mana Tergugat telah menyepakati poin-poin yang diperjanjikan yang pada pokoknya yaitu sebagai berikut :

- 1.1. Untuk uang muka pembelian rumah tersebut dilakukan pembayaran sejumlah Rp.15.000.000, (lima belas juta rupiah).
- 1.2. Pelaksanaan pembayaran cicilan terhadap pembelian rumah tersebut berlangsung dalam jangka waktu 6 (enam) tahun atau 72 (tujuh puluh dua) bulan.
- 1.3. Besaran cicilan perbulan senilai Rp.2.000.000, (dua juta rupiah) dan dibayarkan di setiap tanggal tujuh setiap bulannya.
- 1.4. Bahwa jika terjadi keterlambatan pembayaran dari tanggal yang telah ditentukan, maka akan dikenakan denda sebesar Rp.5.000, /hari.
- 1.5. Keterlambatan pembayaran paling lama adalah selama 3 (tiga) bulan;
- 1.6. Bahwa jika terjadi keadaan memaksa, Penggugat selaku penjual akan mengembalikan uang cicilan dengan cacatatan setelah rumah dijual kepada pihak lain dan pembayaran dimaksud dilakukan dengan pemotongan biaya administrasi dan biaya kontrakan rumah selama ditempati.
- 1.7. Pembeli diwajibkan untuk menjaga dan/atau merawat rumah hingga lunas cicilan.
- 1.8. Asuransi kebakaran rumah dibayarkan oleh pembeli selama cicilan berlangsung.
- 1.9. Rumah diterima oleh Pembeli secara utuh.

hal. 10 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.10. Setifikat tanah atas rumah dimaksud akan diserahkan setelah lunas cicilan.

Bahwa sebelum ditandatanganinya perjanjian jual beli rumah secara cicilan tersebut Tergugat telah membaca dengan seksama akan klausa-klausa yang tercantum di dalam surat perjanjian jual beli rumah secara cicilan tersebut dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan pembelian rumah secara cicilan kepada Penggugat, sehingga dengan demikian perjanjian diantara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi unsur sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPdata dan pada tanggal 17 Februari 2015 Tergugat menandatangani surat tersebut.

Bahwa selanjutnya sebagaimana poin kesatu perjanjian jual beli rumah secara cicilan dimaksud, Penggugat telah memberikan keringan kepada Tergugat yakni pembayaran terhadap uang muka (DP) yang oleh Tergugat dibayarkan kepada Penggugat dalam tenggang waktu 4 (empat) bulan secara cicilan.

Bahwa pada awal mulanya pembayaran cicilan pembelian rumah tersebut dilaksanakan oleh Tergugat secara lancar, namun setelah melakukan pembayaran angsuran yang ke-19 hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bangkinang ternyata Tergugat tidak lagi membayarkan cicilan untuk pembelian rumah tersebut, sehingga sudah ternyata Tergugat telah mengingkari yang diperjanjikan dengan Penggugat.

Bahwa meskipun Tergugat sudah tidak lagi melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran cicilan rumah tersebut, Penggugat masih beritikad baik yakni dengan menyurati Tergugat sebagaimana surat tertanggal 01 Juli 2016, tanggal 06 Maret 2017 dan tanggal 06 April 2017, namun ternyata Tergugat tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan pembayaran dan bahkan atas permasalahan tersebut Tergugat sering kali tidak dirumah untuk menghindari pembayaran.

Bahwa atas tindakan Tergugat dimaksud sehingga Penggugat pernah meminta bantuan pihak kepolisian sebagaimana surat tertanggal 17 Januari 2018, hal mana pada saat itu Penggugat meminta bantuan kepada pihak kepolisian untuk

hal. 11 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

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

mendampingi Penggugat membongkar rumah yang ditempati Tergugat oleh karena Tergugat sering kali tidak berada di rumah dan setelah mendapat pendampingan dari pihak Kepolisian ternyata pada saat itu Penggugat bertemu dengan Tergugat yang mana saat itu Tergugat meminta dibuatkan perjanjian di hadapan Notaris Erika Valentina, S.H., M.Kn di Tambang, namun ternyata sesampainya di kantor notaris tersebut Tergugat berkilah lagi dengan berbagai alasan, sehingga akad perjanjian baru yang akan dibuat di hadapan Notaris tersebut tidak terlaksana.

Bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan pembayaran cicilan pembelian rumah dimaksud terhitung petanggal 07 Agustus 2018, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, hal mana kerugian tersebut adalah sebagai berikut :

Sisa hutang = 4 tahun 4 bulan x angsuran + Rp.500.000 + Denda

52 bulan x Rp.2.000.000,- + Rp.500.000 + Rp.44.000.000, = **Rp.148.500.000,-**

(seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)

Bahwa oleh karena Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, sudah ternyata perbuatan Tergugat adalah suatu perbuatan ingkar janji;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mengajukan dalil-dalil dalam gugatannya maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 R.Bg Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil-dalilnya dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-9;

Menimbang, bahwa berdasarkan perselisihan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat terdapat beberapa pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan, yaitu:

1. Apakah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum ?
2. Apakah perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan cidera janji (Wanprestasi) ?

hal. 12 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama, yaitu apakah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum ?

Menimbang, bahwa pada Pasal 1233 Bw menyatakan "*tiap-tiap perikatan di lahirkan, baik karena persetujuan, baik karena undang-undang*" selanjutnya menurut Mr.Dr.H.F.Vallmar mengatakan bahwa perikatan itu ada selama seseorang (debitur) itu harus melakukan suatu prestasi yang mungkin dapat dipaksakan terhadap kreditur kalau perlu dengan bantuan hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut hukum perdata terhadap perjanjian tersebut dibedakan atas 3 golongan pihak yaitu :

1. Pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri;
2. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya;
3. Pihak ke tiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Bw menyatakan sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Bw tersebut di atas pada pokoknya perjanjian harus memenuhi dua syarat yaitu syarat formil dan syarat objektif;

Menimbang, bahwa syarat formil dari suatu perjanjian dimana para pihak yang sepakat mengadakan perjanjian tersebut haruslah memiliki kebebasan berkehendak (*overeenstemende wilsverklaring*);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Pernyataan Perjanjian Jual Beli Secara Cicilan tanggal 17 Februari 2015 dihubungkan dengan keterangan saksi M.Endri dan saksi Nova Putri diketahui bahwa antara Tergugat telah

hal. 13 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikatkan dirinya dengan Penggugat untuk pengambilan 1 (satu) unit rumah dengan pembayaran yang dilakukan secara cicilan;

Dengan demikian dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat terhadap pokok permasalahan pertama mengenai perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan kedua yaitu apakah perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan cidera janji (*Wanprestasi*) ?

Bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa dan adapun bentuk-bentuk dari *wanprestasi* yaitu :

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- 2) Melaksanakan prestasi tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- 3) Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.

sedangkan menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Bahwa dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut. Dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang debitur melakukan

hal. 14 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

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

wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa Surat Keterangan No. 624/1844/KIMPRASWIL/2006 tanggal 16 Januari 2006, bukti P-5 berupa Daftar Cicilan Pak Sabilillah, bukti P-6 berupa Pembayaran Angsuran Rumah Pak Sabilillah, bukti P-7 berupa Surat I Nomor 01/cicilan rumah/VII/2016 tanggal 01 Juli 2016 hal Tunggakan cicilan Rumah, bukti P-8 berupa Surat II Nomor 02/cicilan rumah/III/2017 tanggal 06 Maret 2017 hal Tunggakan cicilan Rumah dan bukti P-9 berupa Surat III Nomor 03/cicilan rumah/IV/2017 tanggal 06 April 2017 hal Penyelesaian Tunggakan Cicilan Rumah dihubungkan dengan keterangan saksi M.Endri dan saksi Nova Putri secara bersesuaian ternyata Tergugat, tidak melaksanakan kewajibannya meskipun Penggugat telah mengupayakan penyelesaian masalah kredit terhadap Tergugat akan tetapi Tergugat tetap tidak melaksanakan prestasinya kepada Penggugat;

Bahwa, dalam hal ini terhadap perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan prestasinya kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikannya, karenanya terhadap Tergugat haruslah dinyatakan perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan cidera janji (*Wanprestasi*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas yang didukung dengan alat bukti yang sah Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan petitum gugatan;

Menimbang, bahwa pada petitum pertama gugatan Penggugat adalah mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat karena petitum pertama ini mencakup semua petitum lainnya, maka petitum pertama ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2 berisi permohonan untuk menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;

hal. 15 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah menghadirkan bukti surat P-1 dan P-2 yang merupakan akta otentik kecuali P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 dan P-9 yang merupakan akta dibawah tangan;

Menimbang, bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat (Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) sedangkan akta dibawah tangan adalah tulisan atau akta yang ditandatangani dibawah tangan dan tidak dibuat dan tidak ditandatangani oleh pejabat yang berwenang namun dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak (Pasal 1878 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dengan syarat

1. Surat atau tulisan itu ditandatangani
2. Isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum (*reschtshandeling*) atau hubungan hukum (*rechts bettrekking*)
3. Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut didalamnya

(Vide: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*) cet. kedelapan, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal 590);

Menimbang, bahwa kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna dan mengikat (Vide: M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*) cet. kedelapan, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal 566) sedangkan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan adalah selama tidak dibantah secara tegas oleh pihak lawan maka surat itu mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dengan syarat dibuat dan ditandatangani oleh yang bersangkutan (Putusan Mahkamah Agung No. 4434 K/Pdt/1986);

hal. 16 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

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

Menimbang, bahwa P-1 dan P-2 berupa akta otentik maka memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat sedangkan P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 dan P-9, adalah akta dibawah tangan dan tidak ada pembatalan dari pihak lawan dipersidangan maka P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 dan P-9 juga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa oleh karena semua bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat memiliki kekuatan pembuktian maka petitum angka 2 Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 3 berisi menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Jual Beli Rumah secara cicilan terhadap Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar antara Penggugat dengan Tergugat:

Menimbang, bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya bahwa telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah *aquo* oleh karena itu petitum angka 3 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 4 berisi menyatakan Tergugat cidera janji tidak melakukan pembayaran pembelian 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar pertanggal 07 Agustus 2018 dengan total pembayaran sejumlah **Rp.148.500.000,- (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)** akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa wujud dari suatu perbuatan yang tidak memenuhi perikatan ada 3 (tiga) macam yaitu :

- Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
- Debitur terlambat memenuhi perikatan;
- Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan;

Bahwa, sebagaimana yang tertuang dalam Pernyataan Perjanjian Jual Beli Secara Cicilan tanggal 17 Februari 2015 dihubungkan dengan keterangan saksi

hal. 17 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.Endri dan saksi Nova Putri diketahui bahwa antara Tergugat telah mengikatkan dirinya dengan Penggugat untuk pengambilan 1 (satu) unit rumah dengan pembayaran yang dilakukan secara cicilan dan berdasarkan bukti P-3 berupa Surat Keterangan No. 624/1844/KIMPRASWIL/2006 tanggal 16 Januari 2006, bukti P-5 berupa Daftar Cicilan Pak Sabilillah, bukti P-6 berupa Pembayaran Angsuran Rumah Pak Sabilillah, bukti P-7 berupa Surat I Nomor 01/cicilan rumah/VII/2016 tanggal 01 Juli 2016 hal Tunggakan cicilan Rumah, bukti P-8 berupa Surat II Nomor 02/cicilan rumah/III/2017 tanggal 06 Maret 2017 hal Tunggakan cicilan Rumah dan bukti P-9 berupa Surat III Nomor 03/cicilan rumah/IV/2017 tanggal 06 April 2017 hal Penyelesaian Tunggakan Cicilan Rumah dihubungkan dengan keterangan saksi M.Endri dan saksi Nova Putri secara bersesuaian ternyata Tergugat, tidak melaksanakan kewajibannya meskipun Penggugat telah mengupayakan penyelesaian masalah kredit terhadap Tergugat akan tetapi Tergugat tetap tidak melaksanakan prestasinya kepada Penggugat telah membuktikan Tergugat tidak melaksanakan prestasinya terhadap Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 5 berisi menghukum Tergugat jika tidak melakukan pembayaran secara lunas dan seketika terhadap Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Tambang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar untuk menyerahkan Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan jika perlu dibantu oleh pihak yang berwajib dan petitum angka 5 erat kaitannya dengan petitum angka 4 dan oleh karena petitum angka 4 dikabulkan, maka terhadap petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan hanya mengenai menghukum Tergugat jika tidak melakukan pembayaran secara lunas dan seketika terhadap Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Tambang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar untuk menyerahkan Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten

hal. 18 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

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

Kampar kepada Penggugat dalam keadaan kosong sedangkan mengenai jika perlu dibantu oleh pihak yang berwajib karena tidak beralasan hukum haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 berupa sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dalam perkara ini, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 7 berisi Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000, (satu juta rupiah) / hari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 8 berisi menyatakan putusan ini serta merta dijalankan, walau ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terdapat alasan yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 191 Ayat 1 RB.g, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 3 tahun 2000 junto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 2001 untuk menjatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaart bij voorraad*) terhadap perkara ini maka petitum angka 8 harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat sebagai pihak yang kalah berdasarkan Pasal 192 (1) RB.g dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sehingga petitum angka 9 Penggugat beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebahagian maka gugatan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak;

Mengingat, Pasal 1233 KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1238 KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.

hal. 19 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-

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

3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Jual Beli Rumah secara cicilan terhadap Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar antara Penggugat dengan Tergugat.
4. Menyatakan Tergugat cidera janji tidak melakukan pembayaran pembelian 1 (satu) unit rumah yang dikenal dengan nama Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar pertanggal 07 Agustus 2018 dengan total pembayaran sejumlah **Rp.148.500.000,- (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);**
5. Menghukum Tergugat jika tidak melakukan pembayaran secara lunas dan seketika terhadap Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Tambang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar untuk menyerahkan Perumahan Riau Sentosa Blok E No.12 Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp.2.054.000,- (dua juta lima puluh empat ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang pada hari **SELASA**, tanggal **11 DESEMBER 2018** oleh kami : **MENI WARLIA,S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **AHMAD FADIL,S.H.** dan **NURAFRIANI PUTRI,S.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **RABU**, tanggal **12 DESEMBER 2018** oleh Hakim Ketua tersebut diatas, dengan didampingi Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **NOVA R SIANTURI,S.H** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri Penggugat tanpa dihadiri Kuasa Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

hal. 20 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-



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

AHMAD FADIL, S.H.

MENI WARLIA, S.H., M.H.

NURAFRIANI PUTRI, S.H.

Panitera Pengganti,

NOVA R SIANTURI, S.H.

Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
ATK	: Rp. 50.000,00
Panggilan	: Rp. 705.000,00
PNBP	: Rp. 5.000,00
Pemeriksaan setempat	: Rp. 1.250.000,00
Meterai	: Rp. 6.000,00
Redaksi	: Rp. 5.000,00
Leges	: Rp. 3.000,00

J u m l a h : Rp.2.054.000,00-
Terbilang : dua juta lima puluh empat ribu rupiah

hal. 21 dari 21 Hal. Putusan No.53/Pdt.G/2018/PN.Bkn.-