



PUTUSAN
Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Malinau yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Jenny Wathy Joshia Angel, beralamat di Desa Malinau Kota RT. 13, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Tempat Tanggal lahir Malaysia, 11 November 1989, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada Christian S.H., yang merupakan Advokat Christian, S.H. berkantor di Desa Kelapis, RT. 003, Kecamatan Malinau Utara, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, berdasarkan surat kuasa yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malinau dengan Nomor: 56/SK/2022 pada tanggal 8 September 2022;

Lawan:

Unyat Alang, beralamat di Desa Tanjung Lapang, RT. 12, Kecamatan Malinau Barat, Kabupaten Malinau, Tempat Tanggal lahir Bulungan, 24 Mei 1965, Agama Kristen, Pekerjaan Karyawan Swasta, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** dalam hal ini Tergugat memberikan kuasa kepada Wen Faren Sutriyono, S.H., yang merupakan Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum pada kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Wen Faren Sutriyono, S.H., dan Rekan alamat di Sentaban RT.01, JL. Balai Adat, Kecamatan Malinau Barat, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, berdasarkan surat kuasa yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Hal 1 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Malinau dengan Nomor: 58/SK/2022 pada tanggal 19 September 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malinau pada tanggal 9 September 2020 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, PENGGUGAT telah membeli sebidang tanah hak. Yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 00611/Desa Malinau hulu terdaftar atas nama PAULUS, harga pembelian mana telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT sebagaimana ternyata dalam bukti pembayaran/kwitansi tertanggal 27 Maret 2018 bermaterai cukup;
2. Bahwa, sertifikat tersebut belum sempat dibaliknama kenama PENGGUGAT;
3. Bahwa, pada hari jumat tanggal 16 Juli 2021, PENGGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan Perikatan Hukum Perdata berupa jual beli rumah yang berdiri diatas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 00611/Desa Malinau Hulu. Dan selanjutnya kesepakatan jual beli antara kedua belah pihak, dituangkan didalam akte Notaris, yang dilakukan dihadapan Notaris ANDRY SARMYENDRA;
4. Bahwa, berdasarkan Perjanjian Nomor: 07, Pasal 1, TERGUGAT memberikan uang tanda jadi (Done Payment) kepada PENGGUGAT dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 170.000.000 (seratus tujuh puluh juta rupiah) untuk keperluan pembelian sertifikat hak milik Nomor 00611/Desa Malinau Hulu terdaftar atas nama PAULUS;
5. Bahwa, berdasarkan Pasal 2 perjanjian, PENGGUGAT menerangkan dengan sebenarnya telah menerima uang dari TERGUGAT sejumlah Rp. 170.000.000 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan tertuang didalam akte notaris serta diakui sebagai kwitansi yang sah;
6. Bahwa, berdasarkan perjanjian Nomor : 06, sisa pembayaran adalah Rp. 830.000.000- (Delapan Ratus Tiga Puluh juta Rupiah) dari tanda jadi pembayaran (done payment) Rp. 170.000.000 (seratus tujuh puluh juta rupiah) , yang harus dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT
7. Bahwa, berdasarkan Pasal 2 perjanjian, para pihak sepakat pelunasan akan dilaksanakan sekaligus paling lambat tanggal 31 Juli 2021. Pembayaran mana akan dibuktikan dengan kwitansi tersendiri;

Hal 2 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



8. Bahwa, berdasarkan Pasal 3 perjanjian, TERGUGAT mempersilakan PENGGUGAT menempati rumah tersebut hingga sampai tanggal 31 Juli 2021. Catatan apabila sudah dibayar lunas oleh TERGUGAT;
9. Bahwa oleh karena TERGUGAT belum melunasi kewajibannya terhadap PENGGUGAT, maka dilakukan lagi Perjanjian baru oleh kedua belah pihak, pada tanggal 29 Juli 2021, yang mana perjanjian tersebut masih dilakukan dihadapan Notaris ANDRY SARMYENDRA;
10. Bahwa, berdasarkan Perjanjian Nomor 14 Pasal 1 TERGUGAT akan melunasi hutang sebesar Rp. 830.000.000 (Delapan ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada PENGGUGAT;
11. Bahwa, berdasarkan Pasal 2, para pihak sepakat pelunasan yang sebelumnya dilaksanakan paling lambat pada tanggal 31 Juli 2021 maka berdasarkan kesepakatan bersama sebagaimana perjanjian yang dibuat pada hari kamis tanggal 29 Juli 2021, menjadi tanggal 31 Juli 2022;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 5 perjanjian Nomor 14, apa bila pihak pertama (TERGUGAT) telah melunasi segala tanggung jawabnya sebelum bulan oktober 2021, maka pihak kedua (PENGUGAT) akan segera mengosongkan bangunan tersebut dan apabila tidak dikosongkan pada waktunya maka akan dikenakan hitungan biaya sewa yang besarnya ditentukan oleh pihak pertama (TERGUGAT);
13. Bahwa pada tanggal 29 Juli 2021 diruang dan dihadapan Notaris pada saat penanda tangan akte perjanjian nomor 14, TERGUGAT secara lisan menyampaikan kepada PENGUGAT, yang pada pokoknya mengatakan “ Ana, bisakah om minta tolong, om masuk kerumah itu, karena om sudah mahu pensiun, jadi rumah dinas om itu mahu ditempati oleh pegawai yang baru, jadi om gak enak sama pegawai yang baru”. Atas permintaan dari TERGUGAT tersebut, akhirnya PENGUGAT menyetujui permintaan secara lisan tersebut dan pada tanggal 12 Oktober 2021 PENGUGAT keluar dari rumah yang menjadi obyek jual beli dalam perkara ini dan kontrak rumah di gang cendana Rt.07 Desa Malinau Hulu Kec. Malinau Kota;
14. Bahwa selanjutnya TERGUGAT minta agar terlebih dahulu, surat sertifikat tersebut dibalik nama menjadi nama TERGUGAT, dan hal itupun disetujui oleh pihak PENGUGAT, sertifikat tersebut pun berubah menjadi nama dari TERGUGAT;
15. Bahwa setelah ditunggu-tunggu oleh PENGUGAT pembayaran selanjutnya dari TERGUGAT yang tersisa Rp. 830.000.000-(Delapan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah), karena tidak kunjung-kunjung datang, akhirnya PENGUGAT

Hal 3 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



menghubungi TERGUGAT untuk menanyakan kapan sisanya akan dibayar. Namun diluar dugaan, TERGUGAT menjawab bahwa pembayaran sudah lunas dengan dibuktikan, surat sertifikat sudah balik nama atas nama TERGUGAT;

16. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wantprestasi) terhadap perjanjian. Yaitu dengan tidak dilaksanakannya pembayaran terhadap PENGGUGAT sebesar Rp. 830.000.000-(Delapan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah);
17. Bahwa dengan demikian, ingkar janji (wantprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT juga menimbulkan kerugian pada PENGGUGAT yaitu timbulnya biaya kontrak rumah Rp. 30.000.000- (tiga puluh juta rupiah) untuk jangka waktu satu tahun;
18. Bahwa, terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hokum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Malinau menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
19. Bahwa, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat, MAZDA KU.8967 SA;
20. Bahwa PENGGUGAT juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meski pun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
21. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malinau untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000-(Lima Ratus Ribu) perhari yang harus dibayar TERGUGAT apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang berkekuatan hokum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri malinau agar berkenan untuk memutuskan:

DALAM PETITUM

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakkan atas sebuah kendaraan Roda Empat, MAZDA dengan Nomor plat KU 8967 SA milik TERGUGAT;



4. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan wanprestasi;
5. Menghukum TERGUGAT untuk melakukan pembayaran terhadap sisa yang belum dibayar Rp830.000.000 (Delapan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada PENGGUGAT secara tunai;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang kontrak rumah yang dikontrak PENGGUGAT di gang cendana Rt.07 Desa Malinau Hulu Kec. Malinau Kota sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rupiah) dalam setahun;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsam) sebesar Rp. 500.000 (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap hari TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Membebankan biaya perkara ini kepada TERGUGAT;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun mverzaet;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri malinau yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir diwakili oleh kuasanya sedangkan Tergugat hadir diwakili oleh kuasanya di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil laporan Hakim Mediator pada tanggal 28 Oktober 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik dikarenakan akun persidangan elektronik milik Kuasa Tergugat sedang mengalami gangguan dan sudah melaporkan kepada Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung namun akun tersebut masih belum dapat digunakan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada persidangan hari Kamis, tanggal 10 November 2022 pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consursium) dimana Penggugat tidak melibatkan pihak terkait dalam perkara ini;
 - 1) Notaris,
Notaris sebagai pejabat pembuat Akta jual beli (AJB) dalam Proses jual beli khususnya antara Penggugat dan Tergugat tidak ditarik Penggugat dalam perkara ini
 - 2) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malinau, selaku Instansi yang Memiliki Fungsi dan Tanggung dibidang Pertanahan serta berwenang melakukan proses baliknama Sertifikat Hak Atas Tanah, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam eksepsi, sepanjang ada relevansinya, mohon dianggap termuat pula dalam jawaban ini;
2. Bahwa Jual beli Rumah beserta tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat dengan sertifikat hak milik nomor 00611/Desa Malinau Hulu sudah beralih dari bapak paulus yang kemudian dibalik nama atas nama Bapak Unyat Alang / Tergugat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malinau sesuai dengan tahapan dan prosedur yang berlaku;
3. Bahwa Penggugat kurang memahami legalitas antara perjanjian dan Akta Jual Beli, dengan terbitnya Akta jual beli maka sudah tentu hak milik beralih dan semua kewajiban sudah selesai dengan demikian Akta Jual Beli sah sebagai Alat Bukti alas hak milik yaitu perolehan hak untuk balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN);
4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;
 - Pasal 20. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan,

Hal 6 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;

- Pasal 32 ayat (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

5. Bahwa balik nama sertifikat hak milik nomor 00611/Desa Malinau Hulu bukan dilakukan berdasarkan kesepakatan yang dimaksudkan Penggugat tetapi setelah Tergugat telah menyelesaikan semua kewajibannya sehingga terbitnya Akta Jual Beli sebagai perolehan hak milik yang kemudian sertipikat tersebut dilakukanlah baliknama oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malinau Sertifikat Hak milik nomor 00611 /Desa Malinau Hulu,beralih menjadi hak milik Bapak Unyat Alang dalam hal ini Tergugat;

6. Bahwa setelah Sertifikat Hak milik Nomor 00611/Desa Malinau Hulu beralih Hak atas Nama Bapak Unyat Alang maka sangat tidak masuk akal bahwa Tergugat harus membayar lagi kepada pihak Penggugat;

7. Bahwa mobil yang dimaksud Penggugat Mazda KU. 8967SA sudah diserahkan pada Penggugat kurang lebih sudah 1 (satu) tahun ada pada Penggugat hingga saat ini, hal tersebut berdasarkan kesepakatan, para pihak antara Penggugat dan Tergugat bahwa pembayaran rumah dilakukan dengan penyerahan uang tunai ditambah dengan mobil tersebut;

8. Bahwa penempatan rumah yang dimaksud Penggugat tidaklah benar didasarkan atas percakapan lisan sebagaimana yang dimaksud Pada Surat Gugatan Penggugat pada Poin 13 (tiga belas) Tetapi penempatan rumah setelah Memenuhi semua tahapan dan prosedur hukum yang berlaku;

9. Bahwa yang dimaksud Penggugat biaya kontrak yang ditentukan secara sephak bertentangan

1. Pasal 1320

2. pasal Pasal 1333 KUH Perdata, Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Artinya Bahwa dalam perjanjian harus ditentukan secara rinci dan terang benderang dengan kesepakatan keduabelah pihak;

10. Bahwa dalam hal ini Tergugat tidak menyikapi poin – poin Gugatan Penggugat selain banyak kekeliruan dan tidak tidak memiliki dasar hukum,sebagaimana

Hal 7 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dimaksud dalam fundamentum petendi yang harus memuat uraian kronologis peristiwa yang jelas dan menguraikan tentang uraian hukum/hubungan hukum;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Atau Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Bahwa Gugatan Penggugat Setidak-Tidaknya Tidak Dapat Diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
2. Menolak Sita Jaminan Dalam Petitum Penggugat atas Kendaraan Roda Empat Mazda Nomor Plat Ku 8967;
3. menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam Perkara;

Jika Majelis Hakim Yang memeriksa Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadila-dilnya (Ex Aequa Bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan pada hari Kamis tanggal 17 November 2022, selanjutnya Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis pada hari Kamis tanggal 24 November 2022, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy dari fotocopy, sertifikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Paulus, dengan NIB 16.13.02.04.00620 yang terletak di Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, dengan luas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi, yang setelah dicocokkan fotocopy dari fotocopy ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P.1;
2. Print foto hasil cetak dari kamera handphone sejumlah 13 foto hasil cetak dari kamera handphone;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.1;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.2;

Hal 8 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



- Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.3;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.4;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.5;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.6;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.7;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.8;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.9;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.10;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.11;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.12;
 - Print foto hasil cetak dari kamera handphone, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P-2.13;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Salinan Akta Perjanjian Nomor 07 Tanggal 16 Juli 2021, Perjanjian antara Tuan Unyat Alang selaku Pihak Pertama dengan Tuan Achmat Dian Supranto selaku Pihak Kedua yang telah mendapatkan



persetujuan dari istrinya Jennye Wanthy Joshia Angel, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P.3;

4. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Salinan Akta Perjanjian Nomor 08 Tanggal 16 Juli 2021, Perjanjian antara Tuan Unyat Alang selaku Pihak Pertama dengan Tuan Achmat Dian Supranto selaku Pihak Kedua yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya Jennye Wanthy Joshia Angel, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P.4;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Salinan Akta Perjanjian Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021, Perjanjian antara Tuan Unyat Alang selaku Pihak Pertama dengan Nyonya Jennye Wanthy Joshia Angel selaku Pihak Kedua, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P.5;
6. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Surat Kuasa dari Achmat Dian Supranto memberikan kuasa penuh kepada istri Jennye Wathy Joshia Angel untuk melakukan gugatan perdata terhadap Unyat Alang, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P.6;
7. Print foto hasil cetak dari handphone berupa percakapan, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P.7;
8. Print foto hasil cetak dari handphone berupa percakapan, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P.8;
9. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Perjanjian Nomor 7 Tanggal 16 Juli 2021, Perjanjian antara Tuan Unyat Alang selaku Pihak Pertama dengan Tuan Achmat Dian Supranto selaku Pihak Kedua yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya Jennye Wanthy Joshia Angel, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda P.9;

Bukti surat fotocopy P.3, P.4, P.5, P.6, P.9 merupakan bukti fotocopy yang sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, dan bukti P.1, merupakan bukti surat berupa Fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti P.2.1 sampai dengan P.2.13, P.7, dan P.8 merupakan bukti surat hasil cetak foto dari handphone;



Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah diambil sumpahnya, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. **Saksi I bernama Jemmy Win**, dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, yang saksi tau berkaitan dengan permasalahan rumah;
- Bahwa rumah yang dimaksud berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara;
- Bahwa rumah tersebut adalah rumah permanen atau beton dan bangunan rumah berlantai 2 (dua);
- Bahwa batas-batas berkaitan dengan rumah tersebut adalah sebagai berikut: Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Pak Paulus, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah kosong, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gang Ulin, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong;
- Bahwa tanah dan bangunan dahulu merupakan milik saksi seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi;
- Bahwa Saksi dahulu adalah pemilik dari rumah tersebut dan tinggal dirumah tersebut pada tahun 2013 sampai dengan 2017;
- Bahwa dahulu rumah tersebut merupakan milik saksi dimana saksi diberikan tanah oleh mertua saksi yang bernama Bapak Paulus dan kemudian saksi membangun rumah tersebut dengan uang pribadi milik saksi;
- Bahwa pada awalnya saksi menawarkan dan mengiklankan tanah serta bangunan tersebut dengan harga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) namun belum laku-laku dan akhirnya terjual dengan harga Rp590.000.000,00 (lima ratus Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tahun 2017 tanah dan bangunan milik saksi dijual kepada Ibu Jeny (Penggugat) dan suaminya yang bernama Bapak Achmat Dian Supranto dengan harga Rp590.000.000,00 (lima ratus Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi sudah lama tidak berkunjung kerumah yang telah saksi jual dan tidak mengetahui ada atau tidaknya bangunan baru;
- Bahwa saat itu sertifikat masih atas nama Mertua Saksi yakni Bapak Paulus saat saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat, diketahui serta disetujui oleh Mertua Saksi yakni Bapak Paulus;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Saksi secara tunai sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dan sisanya langsung Penggugat serahkan kepada Istri Saksi;



- Bahwa saksi menyatakan benar pernah melihat sertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Pak Paulus sebagaimana bukti Penggugat nomor P.1 dan saat pelunasan pembayaran rumah dokumen tersebut diserahkan kepada Ibu Jeny (Penggugat) dan suaminya yang bernama Bapak Achmat Dian Supranto;
 - Bahwa saksi menyatakan benar pernah melihat foto dari bangunan rumah sebagaimana sebagaimana bukti Penggugat nomor P.2.1 sampai dengan bukti P.2.13 yang beralokasi di di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara;
 - Bahwa dalam proses jual beli antara Saksi dan Penggugat tidak melalui notaris melainkan hanya kesepakatan keduabelah pihak;
 - Bahwa selama tinggal dirumah tersebut dan setelah menjual rumah tersebut kepada Penggugat tidak ada permasalahan mengenai rumah tersebut dan baru mengetahui saat saksi diminta menjadi saksi dalam perkara ini di persidangan;
 - Bahwa saksi menikah dengan istri saksi yakni anak kandung dari Bapak Paulus pada tahun 2011 dan berpisah pada tahun 2018;
 - Bahwa saat pembangunan rumah tersebut dibangun pada tahun 2013 yang dibiayai pembangunan oleh Saksi dan Istri saksi dan saat itu memang tanah benar dikasihkan kepada kami oleh Pak Paulus dan belum dilakukan balik nama;
 - Bahwa rumah tersebut dijual karena istri dan saksi saat itu akan pindah ke Tanjung Selor untuk usaha kembali ke tempat lahir saksi;
 - Bahwa saat jual beli tanah dan bangunan tersebut atas persetujuan istri dan mertua untuk dijual kepada Penggugat dan suaminya yang bernama Bapak Achmat Dian Supranto
- bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Saksi II bernama Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn.**, dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai jual beli tanah yang dilakukan suami Penggugat bernama Bapak Achmat Dian Supranto yang diketahui dan disetujui Penggugat dengan Tergugat karena saksi merupakan notaris yang membuat beberapa dokumen antara lain akta jual beli dan beberapa surat perjanjian;



- Bahwa saksi mengetahui dari cerita Penggugat yang mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat karena Penggugat dan Suami Penggugat bernama Bapak Achmat Dian Supranto belum menerima sisa pembayaran pembelian rumah dan tanah sertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Paulus, yang terletak di Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, dengan luas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi;
- Bahwa saat dibuatkan perjanjian dihadapan saksi juga ditunjukkan oleh Penggugat dan Suami Penggugat bernama Bapak Achmat Dian Supranto juga ditunjukkan dokumen berupa bukti bertanda P.1 sertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Paulus, yang terletak di Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, dengan luas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi;
- Bahwa memang benar yang melakukan jual beli adalah Suami Penggugat, Penggugat dengan Tergugat dan objek jual beli adalah tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara;
- Bahwa tanah sertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Paulus, yang terletak di Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, dengan luas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi belum dilakukan balik nama menjadi nama Penggugat ataupun Suami Penggugat yang bernama Bapak Achmat Dian Supranto tapi masih atas nama Paulus;
- Bahwa objek yang diperjanjikan dalam perkara ini sebelumnya masih atas nama Pak Paulus, dan berdasarkan keterangan dari Penggugat dan Tergugat memang objek tersebut merupakan milik dari Penggugat;
- Bahwa saat pembuatan dokumen jual beli saksi tidak melakukan pemeriksaan lapangan karena perjanjian didasari objek yang telah memiliki sertipikat;
- Bahwa berkaitan dengan pembayaran berupa uang tidak ada yang dilakukan atau diserahkan dihadapan saksi karena saksi hanya membuat beberapa dokumen antara lain akta jual beli dan beberapa surat perjanjian;
- Bahwa saksi mengetahui dokumen sebagaimana bukti bertanda P.3 Salinan Akta Perjanjian Nomor 07 Tanggal 16 Juli 2021, P.4 berupa Salinan Akta Perjanjian Nomor 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan P-5, Salinan Akta Perjanjian Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021;

Hal 13 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



- Bahwa Salinan akta yang dikeluarkan oleh notaris sebagaimana yang dieplihatkan dalam persidangan bukti surat bertanda P.3, P.4, P.5 dan P.9 merupakan suatu bentuk akta otentik;
- Bahwa mengenai isi dari dokumen Perjanjian Nomor 07 Tanggal 16 Juli 2021 mengenai tanda jadi pembelian tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara dengan jumlah biaya Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa mengenai isi dari dokumen Perjanjian Nomor 08 Tanggal 16 Juli 2021 mengenai sisa pembayaran tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara dengan jumlah Rp830.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa mengenai isi dari dokumen Perjanjian Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021 mengenai sisa pembayaran tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara dengan jumlah Rp830.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah kekurangan pastinya mengenai sisa pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat dimana Saksi hanya mengetahui Penggugat bercerita kepada Saksi bahwa kekurangan pembayaran Tergugat sejumlah Rp830.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui dari cerita Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perubahan nama pada sertipikat tanpa izin dari Penggugat dan sisa pembayaran belum dilakukan pelunasan kepada Penggugat;
- Bahwa selain dokumen jual beli tersebut saksi tidak ada pembuatan dokumen yang lainnya dan hanya itu saja yang saksi keluarkan atau tidak ada perjanjian baru yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan saksi;
- Bahwa berkaitan dengan bukti pembayaran tanah dan rumah tersebut notaris tidak pernah diperlihatkan oleh para pihak;
- Bahwa dalam transaksi jual beli tersebut terlebih dahulu para pihak meminta notaris buat akta sebanyak 3 (tiga) kali kemudian baru diterbitkan akta jual beli PPAT;
- Bahwa dalam pembuatan 3 (tiga) akta tersebut hadir langsung menghadap notaris yakni Penggugat dan Tergugat langsung;



- Bahwa saat itu Tergugat menyatakan sudah membayar dan hendak membuat sertipikat sedangkan Penggugat merasa Tergugat belum memenuhi seluruh kewajiban pembayarannya, dan saksi tidak pernah mengetahui adanya proses pembayaran antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah menunjukkan kwitansi pembayaran kepada Saksi ataupun kepada Penggugat;
- Bahwa dokumen akta dan perjanjian yang saksi buat telah sesuai dengan keadaan sebenarnya yang disepekatkan para pihak saat menghadap ke notaris;
- Bahwa batas-batas berkaitan dengan rumah tersebut adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Pak Paulus, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah kosong, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gang Ulin, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong;
- Bahwa tanah dan bangunan dahulu merupakan milik saksi seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi;
- Bahwa dari cerita Penggugat saat ini yang menguasai rumah dan tanah tersebut adalah dari pihak Tergugat;
bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. **Saksi III bernama Jasmine Quen**, dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, berkaitan dengan rumah yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara;
- Bahwa rumah tersebut adalah rumah permanen atau beton dan bangunan rumah berlantai 2 (dua) yang merupakan milik dari Penggugat dan Suami Penggugat bernama Bapak Achmat Dian Supranto;
- Bahwa Penggugat merupakan istri dari Bapak Achmat Dian Supranto yang bekerja sebagai anggota polisi di polres malinau;
- Bahwa saksi mengetahui rumah dan tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari Pak Jemmy Win yaitu menantu dari Bapak Paulus;
- Bahwa batas-batas berkaitan dengan rumah tersebut adalah sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Pak Paulus, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah kosong, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gang Ulin, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong;
- Bahwa tanah dan bangunan dahulu merupakan milik saksi seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi;



- Bahwa dari cerita Penggugat saat ini yang menguasai rumah dan tanah tersebut adalah dari pihak Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui rumah tersebut dibeli oleh Tergugat pada tahun 2021, dimana pada awalnya Penggugat menawarkan rumah kepada Tergugat untuk membeli rumah milik Penggugat yang antara lain di Rumah Kayu di Desa Kuala Lapang dan Rumah Beton di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai harga dari rumah-rumah tersebut yang ditawarkan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai harga dari Rumah Beton di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Bahwa saat itu saksi ikut melihat Rumah Kayu di Desa Kuala Lapang dan Rumah Beton di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu bersama dengan Penggugat dan Tergugat dan dari percakapan antara Penggugat dan Tergugat bahwa Rumah Beton di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu dengan harga lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) namun Tergugat mengatakan "kemahalan" kemudian Penggugat menurunkan harga rumah tersebut "ya sudah untuk om Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) saja";
- Bahwa saksi tidak pernah ikut transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat di notaris;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita pada saksi perihal Tergugat meminta Penggugat ke rumah Tergugat namun setibanya di rumah Tergugat, Penggugat diminta untuk menandatangani pelunasan rumah dan akhirnya Penggugat menolak menandatangani dokumen pelunasan rumah karena biaya pembelian rumah dan tanah tersebut belum lunas seluruhnya;
- Bahwa saksi saat itu ikut bersama dengan Penggugat datang ke rumah Tergugat dan saksi melihat yang Tergugat minta pada Penggugat untuk menandatangani pelunasan jual beli rumah dan bukan tentang pengurusan pajak, saat itu juga saksi tidak melihat ada Tergugat menyerahkan uang kepada Penggugat;
- Bahwa saksi pernah berkunjung ke Rumah Beton di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu pada bulan Juli 2022 dan saat itu saksi hanya melihat rumah saja tidak beserta perabotan yang ada dalam rumah tersebut;
- Bahwa saksi pernah mengetahui Tergugat ada mentransfer uang sejumlah Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) ke rekening Penggugat serta Tergugat juga menyerahkan 1 (satu) unit mobil Mazda kepada Penggugat sebagai pembayaran cicilan pembelian rumah dan tanah;

Hal 16 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



- Bahwa berkaitan dengan sertifikat dan dokumen kepemilikan atas tanah tersebut saksi tidak mengetahui;
 - Bahwa Tergugat belum melunasi kewajiban pelunasan tanah dan rumah yang menjadi sengketa kepada Penggugat dengan kekurangan sejumlah Rp830.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah);
 - Bahwa saat rumah tersebut masih dimiliki oleh Penggugat tidak ada masalah hukum atau gugatan dari pihak lain, namun saat adanya jual beli tanah dan rumah tersebut baru ada masalah karena ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp830.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah);
- bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat dan Kuasa

Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya, sertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Unyat Alang, dengan NIB 16.13.02.04.00620 yang terletak di Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, dengan luas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi, telah diperiksa dan sesuai dengan daftar dikantor pertanahan kab. Malinau di 303 No505/2017 TGL 23.11. Jam 10.00, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda T.1;
2. Fotocopy dari fotocopy, Akta Jual Beli Nomor 43 / 2021, Perjanjian antara Jennye Wathy Joshia Angel selaku Pihak Pertama dengan Unyat Alang selaku Pihak Kedua pada tanggal 29 November 2021, yang setelah dicocokkan fotocopy dari fotocopy ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda T.2;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Laporan Transaksi dari Bank BRI dari Rekening An. Unyat Alang periode transaksi 1 Juli 2021 – 31 Juli 2021, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda T.3;
4. Fotocopy dari fotocopy, Laporan Transaksi dari Bank BRI dari Rekening An. Unyat Alang periode transaksi 16 Juli 2021 – 16 Juli 2021, yang setelah dicocokkan fotocopy dari fotocopy ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda T.4;
5. Print foto hasil cetak dari handphone berupa percakapan, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda T.5;

Hal 17 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



6. Fotocopy sesuai dengan aslinya, Surat Pernyataan yang dibuat oleh Paulus tanggal 15 November 2021, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda T.6;
7. Print foto hasil cetak dari handphone berupa percakapan, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda T.7;
8. Print foto hasil cetak dari handphone berupa percakapan, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda T.8;
9. Print foto hasil cetak dari handphone berupa percakapan, yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dan telah diberi materai yang cukup, kemudian diberi tanda T.9;

Bukti surat fotocopy T.1, T.3 dan T.6, merupakan bukti fotocopy yang sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, dan bukti T.2 dan T.4, merupakan bukti surat berupa fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti T.5, T.7, T.8 dan T.9 merupakan bukti surat hasil cetak foto dari handphone;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah diambil sumpahnya, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **Saksi I bernama Yuliana**, dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat karena saksi pernah mendengar cerita dari Tergugat;
- Bahwa pada awalnya yang menawarkan rumah dan tanah tersebut adalah Penggugat kepada Tergugat dengan alasan dijual rumah karena suami Penggugat akan pindah tugas dari malinau;
- Bahwa dari cerita Tergugat kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan rumah tersebut dijual dengan harga Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) beserta dengan nis rumahnya;
- Bahwa memang benar yang melakukan jual beli adalah Penggugat dan Tergugat pada tahun 2021 dan objek jual beli adalah tanah dan bangunan yang

Hal 18 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara;

- Bahwa rumah dan tanah tersebut beserta barang-barang yang antara lain TV Sharp, AC, Lampu Hias, Meja Makan, Tandon Air, Korden, dll dijual Penggugat senilai Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan untuk perabotan dihargai sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) namun menurut cerita dari Tergugat dimana Tergugat sudah dapat memperoleh keseluruhan baik tanah dan rumah serta perabotan dengan harga total Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa nilai jualbeli rumah dan tanah tersebut dengan harga total Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) sudah termasuk dengan mobil mazda yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui jika Tergugat pernah membayar dengan cara transfer kepada Penggugat dengan jumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), kemudian menebus sertifikat dengan pembayaran Rp55.000.000,00 (limapuluh lima juta rupiah);
- Bahwa setelah itu ada pembayaran yang dilakukan Tergugat saat berada di rumah Tergugat kepada Penggugat dengan jumlah uang Rp215.000.000,00 (duaratus lima belas juta rupiah) saat di Desa Tanjung Lapang;
- Bahwa setelah itu Tergugat ada juga mentransfer sejumlah uang kepada Penggugat yang saksi tidak mengetahui jumlahnya;
- Bahwa dokumen pembayaran rumah dan tanah tersebut tidak dibuatkan dalam bentuk kwitansi karena Penggugat menolak saat hendak dibuatkan kwitansi oleh Tergugat dalam pembayaran uang Rp215.000.000,00 (duaratus lima belas juta rupiah) dengan alasan di notaris sudah dicantumkan semua perjanjiannya;
- Bahwa saksi tidak pernah ikut menandatangani atau mengetahui proses jual beli saat dinotaris karena hanya dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dan cerita dari Tergugat mengenai pembayaran telah dilunasi oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah kekurangan pembayaran Tergugat kepada Penggugat menurut Tergugat semuanya sudah lunas;
- Bahwa saat pembayaran uang atau transfer uang dari Tergugat kepada Penggugat Saksi tidak mengetahui hanya mendengar cerita dari Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal pembayaran melalui transfer karena pada saat dilihat melalui rekening koran yang ada di bank tidak dapat diketahui mengenai transferan ditujukan kepada siapa;
- Bahwa berkaitan dengan pembayaran dilakukan dengan melalui 3 (tiga) kali pembayaran dimana yang pertama dibayarkan secara transfer dengan nilai

Hal 19 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), kedua secara tunai atau langsung sejumlah Rp55.000.000,00 (limapuluh lima juta rupiah) dan yang ketiga secara tunai atau langsung sejumlah Rp215.000.000,00 (duaratus lima belas juta rupiah);

- Bahwa pada saat pembayaran sejumlah Rp215.000.000,00 (duaratus lima belas juta rupiah) disaksikan oleh Ibu Saksi dan Anak Saksi;
- Bahwa saksi pernah melihat ada dibuatkan beberapa perjanjian yang ditunjukkan oleh Tergugat dari notaris;
- Bahwa Tergugat telah melunasi kekurangan rumah tersebut yang sebelumnya belum dibayarkan oleh Penggugat sejumlah Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) untuk Tergugat agar bisa balik nama sertipikat;
- Bahwa saat pembayaran uang secara tunai atau transfer uang dari Tergugat kepada Penggugat Saksi tidak mengetahui hanya mendengar cerita dari Tergugat;
- Bahwa saat ini rumah tersebut ditinggali oleh anak buah atau pegawai dari Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui sertipikat yang ditunjukkan dalam persidangan sebagaimana bukti T-1 berupa sertipikat tanah yang sudah berganti menjadi atas nama Unyat Alang, dan untuk perjanjian yang dibuat notaris saksi tidak mengetahui ditunjukkan dalam persidangan sebagaimana bukti T-2;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai Surat Pernyataan sebagaimana bukti T-6 mengenai pelunasan rumah Pak Paulus dengan pembayaran sejumlah Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui mengenai percakapan dari aplikasi *Whatsapp* ditunjukkan dalam persidangan sebagaimana bukti T-7, T-8 dan T-9;
- Bahwa objek yang diperjanjikan dalam perkara ini sebelumnya Sertipikat masih atas nama Pak Paulus, dan berdasarkan keterangan dari Penggugat dan Tergugat memang objek tersebut merupakan milik dari Penggugat;
- Bahwa Pak Paulus selaku nama dalam sertipikat sebelumnya tidak pernah keberatan mengenai objek tersebut dijual kepada Tergugat oleh Penggugat karena memang objek tersebut milik dari Penggugat;
- Bahwa saat ini dokumen sertipikat dan Pajak Bumi dan Bangunan sudah dilakukan perubahan dokumen oleh Tergugat menjadi atas nama Tergugat sendiri;
- Bahwa batas-batas berkaitan dengan rumah tersebut adalah sebagai berikut:

Hal 20 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Pak Paulus, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah kosong, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gang Ulin, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong;

- Bahwa tanah dan bangunan dahulu merupakan milik saksi seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi;

bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi II bernama Libu Arem, dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, berkaitan menantu saksi yakni Tergugat pernah memberikan uang kepada Penggugat yang jumlahnya saksi tidak mengetahui karena uang tersebut sudah tersimpan didalam tas kresek;
 - Bahwa selanjutnya saksi melihat uang tersebut dimasukkan kedalam keranjang dan ada mobil besar warna putih yang saksi ketahui;
 - Bahwa saat itu penyerahan dilakukan dirumah Tergugat, dimana dilakukan penyerahan mobil terlebih dahulu kemudian diserahkan uang;
 - Bahwa saat penyerahan uang dan mobil saat dirumah Tergugat yang menyaksikan ada Saksi dan Istri dari Tergugat;
 - Bahwa saksi pernah melihat rumah yang dibeli menantu saksi yakni Tergugat beralamat di di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, rumah tersebut adalah rumah permanen atau beton dan bangunan rumah berlantai 2 (dua);
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai batas-batas dari rumah dan tanah yang dibeli oleh Tergugat;
 - Bahwa memang Tergugat membeli rumah tersebut dari Penggugat selaku pemilik rumah sebelumnya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui perihal kwitansi pembelian rumah atau hubungan dengan notaris terkait pembelian rumah;
 - Bahwa saksi hanya mendengar saja dari cerita Tergugat bahwa rumah tersebut sudah lunas;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui perihal dokumen kepemilikan atau sertifikat atas rumah tersebut dan juga tidak mengetahui mengenai tahapan pembayaran ataupun harga dari rumah tersebut
 - Bahwa saat ini rumah tersebut ditinggali oleh Tergugat dan juga ada pegawai dari Tergugat yang tinggal dirumah tersebut;
- bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat dan Kuasa

Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Hal 21 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 8 Desember 2022. Dari pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa diperoleh keterangan tanah sengketa ini lokasinya di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, dan lengkapnya sebagaimana terlampir dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah menyampaikan kesimpulannya secara tertulis pada hari Kamis tanggal 16 Februari 2023 sedangkan Tergugat menyampaikan kesimpulannya pada hari Kamis tanggal 16 Februari 2023 sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan dan para pihak menyatakan tidak akan mengajukan hal yang lainnya dan meminta Majelis Hakim untuk memutus perkaranya;

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa dalam surat tertanggal 10 November 2020 Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut diatas dan bila diintisarikan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consursium) dimana Penggugat tidak melibatkan pihak terkait dalam perkara ini;

- 1) Notaris,

Notaris sebagai pejabat pembuat Akta jual beli (AJB) dalam Proses jual beli khususnya antara Penggugat dan Tergugat tidak ditarik Penggugat dalam perkara ini

- 2) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malinau

Selaku Instansi yang Memiliki Fungsi dan Tanggung dibidang Pertanahan serta berwenang melakukan proses baliknama Sertifikat Hak Atas Tanah, berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya telah menyangkalnya dalam repliknya atas dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut, dengan mengemukakan pada

Hal 22 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



pokoknya bahwa gugatan Penggugat telah tepat, jelas dan benar dan Penggugat menolak semua dalil-dalil Tergugat dalam eksepsi oleh karena itu eksepsi Tergugat haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tata cara penyelesaian/ memutus eksepsi, pasal 162 Rbg memberikan pedoman sebagai berikut : Tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, maka Majelis Hakim mempertimbangkan dan memutus eksepsi Tergugat bersama-sama dengan pokok perkara dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa makna dan hakekat dari suatu eksepsi menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa mengingat eksepsi Tergugat tersebut adalah suatu eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai eksepsi prosesuil yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, karena gugatan dipandang tidak berdasarkan hukum dan atau cacat formil karena tidak tepat pihak-pihaknya, karena tidak mengikut sertakan pihak ketiga yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa selain itu setelah diteliti lebih dalam, ternyata alasan eksepsi Tergugat tersebut juga digantungkan pada ketidaktepatan fakta hukum yang dijadikan dasar hukum dalam gugatan Penggugat. Oleh karena itulah untuk menuntaskannya tentunya juga harus dipertimbangkan bagaimanakah dan apakah sesungguhnya yang menjadi dasar hukum diajukannya gugatan dalam perkara ini. Dengan demikian Majelis Hakim harus mempelajari dengan seksama *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat. Oleh karena itulah, setelah memperhatikan dalil-dalil eksepsi Tergugat yang demikian, maka sesuai asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka eksepsi Tergugat tersebut harus dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, untuk menghindari kelambatan yang tidak perlu, atau dibuat-buat, agar proses berjalan cepat dan lancar;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa ini menyangkut hubungan hukum yaitu perbuatan Tergugat yang tidak membayar kekurangan pembayaran pembelian rumah dan tanah kepada Penggugat tentunya, penerapan hukum dalam perkara ini, haruslah memperhatikan dengan sungguh-sungguh keseluruhan isi dan jiwa ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur bagaimanakah suatu perjanjian dan berbagai peraturan perundang-undangan lainnya yang mengatur hal

Hal 23 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



tersebut, mesti diberlakukan. Disamping itu, tentunya juga harus diperhatikan berbagai yurisprudensi dan doktrin yang mengatur hal tersebut. Dengan demikian dalam penjatuhan putusan perkara ini tidak dimaksudkan sebagai menerapkan ketentuan undang-undang secara formal belaka, namun juga dipergunakan berbagai penemuan hukum dan berbagai macam metode penafsiran hukum;

Menimbang, bahwa sudah jelas dan terang bahwa pokok masalah yang dijadikan dasar gugatan Penggugat yaitu perbuatan Tergugat kekurangan pembayaran pembelian rumah dan tanah kepada Penggugat yang berakibat timbulnya ingkar janji yang dilakukan Tergugat, maka ketentuan hukum yang dijadikan dasar untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pertama-tama adalah proses perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat serta pemenuhan kewajiban yang harus dilakukan Tergugat berupa kekurangan pembayaran pembelian rumah dan tanah dalam relevansinya dengan perbuatan ingkar janji yang dilakukan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah kini akan dipertimbangkan pokok permasalahan eksepsi Tergugat dalam perkara *a quo*, secara khusus sebagai berikut:

1. Bahwa dasar dari suatu gugatan adalah adanya hubungan hukum diantara para pihak, dan orang atau pribadi hukum yang merasa bahwa hak-haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan terhadap seorang dan atau pribadi hukum tersebut di Pengadilan;
2. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Tergugat yang memiliki kewajiban melunasi kekurangan pembayaran pembelian rumah dan tanah kepada Penggugat tentunya pokok utama yang harus diuraikan terlebih dahulu secara jelas dalam gugatan Penggugat adalah proses perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat serta pemenuhan kewajiban yang harus dilakukan Tergugat berupa kekurangan pembayaran pembelian rumah dan tanah;
3. Bahwa sifat hukum secara perdata di Indonesia adalah sederhana, cepat dan biaya ringan (Perhatikan Pasal 2 ayat (4) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman) dan sesungguhnya tidak ada ketentuan khusus bagaimanakah format/ materi suatu surat gugatan harus diajukan dalam suatu surat gugatan harus disusun, karena ketentuan Pasal 142 Rbg hanya menentukan surat gugatan harus diajukan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau wakilnya dan bagi yang buta huruf dibuka kemungkinan untuk mengajukan gugatan secara lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mengadili gugatannya dan mohon agar dibuatnya surat gugatan;

Hal 24 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



4. Bahwa namun dalam kebiasaan praktik peradilan suatu surat gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduk perkaranya, dengan perkataan lain dasar gugatan harus dikemukakan dengan jelas dalam *fundamentum petendi/posita* yaitu bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan dan alasan-alasan berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat yaitu Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consursium*);

Menimbang, bahwa keseluruhan uraian gugatan Penggugat yang telah menerangkan pokok permasalahan yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan dan ataupun proses perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat dipandang telah menggambarkan keadaan materiil (duduk perkara) yang cukup jelas, lengkap dan terang sehingga dapat dijadikan dasar pemeriksaan perkara ini karena dalam gugatan Penggugat tersebut telah dengan terang menjelaskan dasar hukum (*Rechtsgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatannya (vide Pasal 8 RV), yakni adanya perbuatan Tergugat yang belum membayar kekurangan pembayaran pembelian rumah dan tanah kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa ekspsi Tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis comsortium*) Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatan Penggugat telah menguraikan maksud dan tujuan gugatan Penggugat secara jelas dan lengkap diajukan kepada siapa, dan objeknya telah jelas lokasinya diuraikan dalam gugatan, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karena itu harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai ingkar janji yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat untuk membayar sisa pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat kepada Penggugat dimana selanjutnya Tergugat berjanji untuk membayar sisa kekurangan pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat sebagaimana dalam ketentuan perjanjian namun Tergugat menyatakan telah membayar lunas tanah dan bangunan tersebut, sedangkan Penggugat merasa sampai dengan diajukannya gugatan Penggugat baru menerima pembayaran awal sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) akan tetapi sampai pada waktu yang telah ditentukan, Tergugat belum membayar membayar sisa kekurangan pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa seluruh pertimbangan dalam eksepsi secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan ikut dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Hal 25 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat, maka menurut hukum berdasarkan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUHPerduta untuk selanjutnya beban pembuktian menjadi beban dari Penggugat sedangkan Tergugat dapat mengajukan bukti lawan (*Tegen Bewijs*);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy P.3, P.4, P.5, P.6, P.9 merupakan bukti fotocopy yang sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, dan bukti P.1, merupakan bukti surat berupa fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti P.2.1 sampai dengan P.2.13, P.7, dan P.8 merupakan bukti surat hasil cetak foto dari handphone serta 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah/janji yang bernama Saksi Jemmy Win, Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Saksi Jasmine Quen;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya tersebut, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa bukti surat fotocopy T.1, T.3 dan T.6, merupakan bukti fotocopy yang sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, dan bukti T.2 dan T.4, merupakan bukti surat berupa fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti T.5, T.7, T.8 dan T.9 merupakan bukti surat hasil cetak foto dari handphone serta 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah/janji yang bernama Saksi Yuliana dan Saksi Libu Arem;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat tersebut maka menurut Majelis Hakim yang menjadi masalah pokok dalam perkara ini yaitu apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat, dimana Tergugat memiliki kewajiban berupa membayar sisa kekurangan pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga Majelis Hakim berpendapat permasalahan yang terlebih dahulu harus dibuktikan adalah apakah benar Tergugat telah membayar sisa kekurangan pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat kepada Penggugat?;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa dan menganalisa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dengan mempertimbangkan satu persatu bukti-bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok gugatan Penggugat yakni mengenai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat, dimana Tergugat memiliki kewajiban berupa membayar sisa kekurangan pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat kepada Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan kedudukan hukum Penggugat;

Hal 26 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat berupa fotocopy sesuai dengan aslinya yaitu Surat Kuasa dari Achmat Dian Supranto memberikan kuasa penuh kepada istri Jennye Wathy Joshia Angel untuk melakukan gugatan perdata terhadap Unyat Alang, (Vide bukti P.6) dan keterangan Para Saksi dipersidangan bernama Saksi Jemmy Win, Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Saksi Jasmine Quen yang mana keterangan Para Saksi membenarkan Bapak Achmat Dian Supranto merupakan istri dari Jennye Wathy Joshia Angel dan juga keterangan dari Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. yang membuat perjanjian jual beli tanah dan bangunan adalah Suami Penggugat bernama Bapak Achmat Dian Supranto dimana Penggugat juga menghadiri serta menyetujui perbuatan hukum tersebut dengan menjual tanah kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas mengenai kedudukan hukum Penggugat menurut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat mengajukan gugatan ataupun dapat mewakili suaminya yang bernama Bapak Achmat Dian Supranto untuk melakukan perbuatan hukum termasuk mengajukan gugatan atau memberikan kuasa kepada advokat atau kuasa hukum dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat pada Pengadilan Negeri Malinau mengenai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) Tergugat terhadap Penggugat, dimana Tergugat memiliki kewajiban berupa membayar sisa kekurangan pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat kepada Penggugat untuk kepentingan Penggugat ataupun kepentingan dari suami Penggugat yang sifatnya *contentiosa* atau yang mengandung sengketa antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apa yang dimaksud perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1313 KUHPperdata memberikan pengertian perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa menurut Subekti memberikan pengertian perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan sah, perjanjian harus memenuhi beberapa syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPperdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan membuat kontrak;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang diperbolehkan;

Hal 27 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Menimbang, bahwa dari kesepakatan tersebut maka masing-masing pihak berkewajiban memenuhi tanggung jawabnya dan berhak untuk mendapat imbalan atau prestasi dari kesepakatan tersebut;

Menimbang, bahwa Prestasi adalah kewajiban yang lahir dari sebuah perikatan baik karena undang-undang

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apa yang dimaksud suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa secara klasik perbuatan ingkar janji (wanprestasi) diartikan secara sempit masih terbatas pada pengertian dalam pasal 1243 KUHPerdara yaitu "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan";

Menimbang, bahwa dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin dan Yurisprudensi, Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) diartikan secara luas yaitu :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali,
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat),
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan,
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa dari pengertian tentang perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tersebut, hal yang paling esensial adalah adanya suatu prestasi (perikatan) antara para pihak sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1234 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa adapun Pasal 1234 KUHPerdara tersebut, merujuk pada pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang;

Menimbang, bahwa persetujuan yang dimaksud mengacu kepada pasal 1320 KUHPerdara sebagai syarat sahnya suatu perikatan yaitu salah satunya adanya kesepakatan dari kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa Penggugat pada dasarnya mendalilkan Tergugat telah melakukan suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) karena belum membayar sisa kekurangan pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa adapun perikatan antara Penggugat dengan Tergugat bermula ketika Penggugat menjual rumah dan tanah yang dimiliki Penggugat yang

Hal 28 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, tanah dan bangunan seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi, Bahwa batas-batas berkaitan dengan rumah tersebut adalah sebagai berikut: Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah Pak Paulus, Sebelah Barat berbatasan dengan tanah kosong, Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gang Ulin, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah kosong;

sebagaimana perikatan yang dibuat dalam perjanjian dihadapan notaris pada tanggal 16 Juli 2021 dan 29 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) mendalihkan tanah tersebut merupakan milik dari Penggugat yang telah diperoleh dengan cara membeli dari Saksi Jemmy Win pada tanggal 27 Maret 2018, namun sertifikat tersebut masih dengan atas nama Bapak Paulus (vide bukti P.1) selaku mertua dari Jemmy Win;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita angka 3 (tiga) sampai dengan angka 8 (delapan) mendalihkan perikatan antara Penggugat dengan Tergugat dibuat dalam perjanjian pada tanggal 16 Juli 2021 terkait dengan Perjanjian Jual Beli rumah dan tanah yang beralamat Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, tanah dan bangunan dahulu merupakan milik Penggugat seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi. Dalam perikatan ini telah dituangkan dalam akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.3), akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 8 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.4), akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 14 tanggal 29 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.5), serta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.9);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita angka 9 (sembilan) sampai dengan angka 11 (sebelas) mendalihkan Tergugat belum melunasi kewajibannya terhadap Penggugat, maka dilakukan lagi Perjanjian baru oleh kedua belah pihak, pada tanggal 29 Juli 2021, yang mana perjanjian tersebut masih dilakukan dihadapan Saksi Andry Sarmyendra selaku notaris, berdasarkan Perjanjian Nomor 14 Pasal 1 Tergugat akan melunasi hutang sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus

Hal 29 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



tigapuluh juta rupiah) kepada Penggugat dan berdasarkan Pasal 2, para pihak sepakat pelunasan yang sebelumnya dilaksanakan paling lambat pada tanggal 31 Juli 2022 (Vide Bukti P.5);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita angka 12 (dua belas) sampai dengan angka 14 (empat belas) mendalihkan dalam Pasal 5 perjanjian Nomor 14, apa bila pihak pertama (TERGUGAT) telah melunasi segala tanggung jawabnya sebelum bulan oktober 2021, maka pihak kedua (Penggugat) akan segera mengosongkan bangunan tersebut dan apabila tidak dikosongkan pada waktunya maka akan dikenakan hitungan biaya sewa yang besarnya ditentukan oleh pihak pertama (Tergugat), dan dalil Penggugat mengenai pada tanggal 29 Juli 2021 diruang dan dihadapan Notaris pada saat penanda tangan akta perjanjian nomor 14, Tergugat secara lisan menyampaikan kepada Penggugat, yang pada pokoknya mengatakan "Ana, bisakah om minta tolong, om masuk kerumah itu, karena om sudah mahu pensiun, jadi rumah dinas om itu mahu ditempati oleh pegawai yang baru, jadi om gak enak sama pegawai yang baru". Atas permintaan dari Tergugat tersebut, akhirnya Penggugat menyetujui permintaan secara lisan tersebut dan pada tanggal 12 Oktober 2021 Penggugat keluar dari rumah yang menjadi obyek jual beli dalam perkara ini dan kontrak rumah di gang cendana Rt.07 Desa Malinau Hulu Kec. Malinau Kota, selanjutnya Tergugat minta agar terlebih dahulu, surat sertifikat tersebut dibalik nama menjadi nama Tergugat, dan hal itupun disetujui oleh pihak Penggugat, sertifikat tersebut pun berubah menjadi nama dari Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita angka 15 (lima belas) sampai dengan angka 17 (tujuh belas) mendalihkan setelah diberikan waktu yang cukup oleh Penggugat yang mana Tergugat tidak segera melunasi sisa pembayaran tanah yang tersisa sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah), karena tidak kunjung-kunjung datang, akhirnya Penggugat menghubungi Tergugat untuk menanyakan kapan sisanya akan dibayar. Namun diluar dugaan, Tergugat menjawab bahwa pembayaran sudah lunas dengan dibuktikan, surat sertifikat sudah balik nama atas nama Tergugat, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (wantprestasi) terhadap perjanjian;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalihkan tanah tersebut merupakan milik dari Penggugat yang telah diperoleh dengan cara membeli dari Saksi Jemmy Win pada tanggal 27 Maret 2018, namun sertipikat tersebut masih dengan atas nama Bapak Paulus (vide bukti P.1) selaku mertua dari Saksi Jemmy Win yang mana sesuai dengan keterangan Saksi Jemmy Win, Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Saksi Jasmine Quen yang pada pokoknya menerangkan Penggugat dan Suami Penggugat yang bernama Bapak Achmat Dian Supranto adalah pemilik dari

Hal 30 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah bersertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Paulus yang beralamat di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, tanah dan bangunan dahulu merupakan milik Penggugat seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalihkan agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap 1 (satu) Unit Kendaraan Roda Empat, MAZDA KU.8967 SA berdasarkan fakta hukum dalam persidangan Penggugat tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan, surat-surat kendaraan dan serah terima kendaraan tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat menjual Tanah bersertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Paulus yang beralamat di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, tanah dan bangunan dahulu merupakan milik Penggugat seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi kepada Tergugat dan dituangkan dalam dokumen akta notaris sebagaimana tersebut dalam Salinan Akta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.3), Salinan akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 8 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.4), Salinan akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 14 tanggal 29 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.5), serta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.9) yang mana sesuai dengan keterangan Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. saat dibuatkan perjanjian dihadapan saksi juga ditunjukkan oleh Penggugat dan Suami Penggugat bernama Bapak Achmat Dian Supranto juga ditunjukkan dokumen berupa bukti bertanda P.1 sertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Paulus, yang terletak di Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, dengan luas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi serta memang benar yang melakukan jual beli adalah Suami Penggugat, Penggugat dengan Tergugat dan objek jual beli adalah tanah dan

Hal 31 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. objek yang diperjanjikan dalam perkara ini sebelumnya masih atas nama Pak Paulus, dan berdasarkan keterangan dari Penggugat dan Tergugat memang objek tersebut merupakan milik dari Penggugat berkaitan dengan pembayaran berupa uang tidak ada yang dilakukan atau diserahkan dihadapan saksi karena saksi hanya membuat beberapa dokumen antara lain akta jual beli dan beberapa surat perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. mengetahui dokumen sebagaimana bertanda P-3 Salinan Akta Perjanjian Nomor 07 Tanggal 16 Juli 2021, P-4 berupa Salinan Akta Perjanjian Nomor 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan P-5 Salinan Akta Perjanjian Nomor 14 Tanggal 16 Juli 2021. Mengenai isi dari dokumen Perjanjian Nomor 07 Tanggal 16 Juli 2021 mengenai tanda jadi pembelian tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara dengan jumlah biaya Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), dokumen Perjanjian Nomor 08 Tanggal 16 Juli 2021 mengenai sisa pembayaran tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara dengan jumlah Rp830.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah), dokumen Perjanjian Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021 mengenai sisa pembayaran tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara dengan jumlah Rp830.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah). Mengenai berapa jumlah kekurangan pastinya mengenai sisa pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat dimana Saksi hanya mengetahui Penggugat bercerita kepada Saksi bahwa kekurangan pembayaran Tergugat sejumlah Rp830.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. yang mana saksi mengetahui dari cerita Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perubahan nama pada sertipikat tanpa izin dari Penggugat dan sisa pembayaran belum dilakukan pelunasan kepada Penggugat. Selain dokumen jual beli tersebut saksi tidak ada pembuatan dokumen yang lainnya dan hanya itu saja yang saksi keluarkan atau tidak ada perjanjian baru yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan saksi, berkaitan dengan bukti pembayaran tanah dan rumah tersebut notaris tidak pernah diperlihatkan oleh para pihak; Menimbang,

Hal 32 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



bahwa berdasarkan keterangan Saksi Jasmine Quen yang mana rumah tersebut dibeli oleh Tergugat pada tahun 2021, dimana pada awalnya Penggugat menawarkan rumah kepada Tergugat untuk membeli rumah milik Penggugat yang antara lain di Rumah Kayu di Desa Kuala Lapang dan Rumah Beton di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, saksi ketahui mengenai harga dari Rumah Beton di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Penggugat pernah bercerita pada Saksi Jasmine Quen perihal Tergugat meminta Penggugat ke rumah Tergugat namun setibanya di rumah Tergugat, Penggugat diminta untuk menandatangani pelunasan rumah dan akhirnya Penggugat menolak menandatangani dokumen pelunasan rumah karena biaya pembelian rumah dan tanah tersebut belum lunas seluruhnya, saat Saksi Jasmine Quen itu ikut bersama dengan Penggugat datang ke rumah Tergugat dan saksi melihat yang Tergugat minta pada Penggugat untuk menandatangani pelunasan jual beli rumah dan bukan tentang pengurusan pajak, sat itu juga Saksi Jasmine Quen tidak melihat ada Tergugat menyerahkan uang kepada Penggugat, yang Saksi Jasmine Quen ketahui adalah Tergugat ada mentransfer uang sejumlah Rp115.000.000,00 (seratus limabelas juta rupiah) ke rekening Penggugat serta Tergugat juga menyerahkan 1 (satu) unit mobil Mazda kepada Penggugat sebagai pembayaran cicilan pembelian rumah dan tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Saksi Jasmine Quen dimana Tergugat belum menyelesaikan sisa pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta Notaris sebagaimana Salinan Akta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.3), akta Notaris sebagaimana Salinan Akta Perjanjian Nomor 8 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.4), akta Notaris sebagaimana Salinan Akta Perjanjian Nomor 14 tanggal 29 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.5), serta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) yang mana sesuai dengan keterangan Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Saksi Jasmine Quen yang pada pokoknya menerangkan mengetahui Tergugat membeli tanah dari Penggugat atau Suami Penggugat yang bernama Bapak Achmat Dian Supranto dan Penggugat pernah bercerita mengenai Tergugat belum menyelesaikan pembayaran

Hal 33 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



jual beli rumah dan tanah tersebut, dan baru membayarkan tanda jadi sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda P.2.1 sampai dengan P.2.13 yang mana sesuai dengan keterangan Saksi Jemmy Win dan Saksi Jasmine Quen yang pada pokoknya menerangkan keadaan atau kondisi rumah di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara dan bukti bertanda P.7 dan P.8 Print foto hasil cetak dari handphone berupa percakapan tidak didukung dengan keterangan Para Saksi yang dihadirkan Penggugat dalam hal ini tidak dibuktikan mengenai bukti bertanda P.7 dan P.8 sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil bantahan Tergugat dalam surat jawabannya pada angka 1 (satu) halaman 1 (satu) dan angka 2 (dua) yang menerangkan pada prinsipnya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat dan juga Tergugat mendalilkan dalam bantahannya mengenai Jual beli Rumah beserta tanah yang dimaksudkan oleh Penggugat dengan sertifikat hak milik nomor 00611/Desa Malinau Hulu sudah beralih dari bapak paulus (vide bukti T-1) yang kemudian dibalik nama atas nama Bapak Unyat Alang / Tergugat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malinau sesuai dengan tahapan dan prosedur yang berlaku yang mana sesuai dengan keterangan Saksi Yuliana dan Saksi Libu Arem yang pada pokoknya menerangkan saksi mengetahui mengenai jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat karena Para Saksi pernah mendengar cerita dari Tergugat perihal jual beli tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil bantahan Tergugat dalam surat jawabannya pada angka 3 (tiga) sampai dengan angka 5 (lima) yang menerangkan Penggugat kurang memahami legalitas antara perjanjian dan Akta Jual Beli (Vide bukti T.2), dengan terbitnya Akta jual beli maka sudah tentu hak milik beralih dan semua kewajiban sudah selesai dengan demikian Akta Jual Beli sah sebagai Alat Bukti alas hak milik yaitu perolehan hak untuk balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 20. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang



bersangkutan, Pasal 32 ayat (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Balik nama sertifikat hak milik nomor 00611/Desa Malinau Hulu bukan dilakukan berdasarkan kesepakatan yang dimaksudkan Penggugat tetapi setelah Tergugat telah menyelesaikan semua kewajibannya sehingga terbitnya Akta Jual Beli sebagai perolehan hak milik yang kemudian sertipikat tersebut dilakukanlah baliknama oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malinau Sertifikat Hak milik nomor 00611 /Desa Malinau Hulu,beralih menjadi hak milik Bapak Unyat Alang dalam hal ini Tergugat (Vide bukti T.1);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil bantahan Tergugat dalam surat jawabannya pada angka 6 (enam) sampai dengan 9 (sembilan) yang menerangkan setelah Sertifikat Hak milik Nomor 00611/Desa Malinau Hulu beralih Hak atas Nama Bapak Unyat Alang maka sangat tidak masuk akal bahwa Tergugat harus membayar lagi kepada pihak Penggugat dan mobil yang dimaksud Penggugat Mazda KU. 8967SA sudah diserahkan pada Penggugat kurang lebih sudah 1 (satu) tahun ada pada Penggugat hingga saat ini, hal tersebut berdasarkan kesepakatan, para pihak antara Penggugat dan Tergugat bahwa pembayaran rumah dilakukan dengan penyerahan uang tunai ditambah dengan mobil tersebut, penempatan rumah yang dimaksud Penggugat tidaklah benar didasar kan atas percakapan lisan sebagaimana yang dimaksud Pada Surat Gugatan Penggugat pada Poin 13 (tiga belas) Tetapi penempatan rumah setelah Memenuhi semua tahapan dan prosedur hukum yang berlaku dan mengenai yang dimaksud Penggugat biaya kontrak yang ditentukan secara sephak bertentangan Pasal 1320 dan Pasal 1333 KUH Perdata yang mana sesuai dengan keterangan Saksi Yuliana yang pada pokoknya menerangkan benar yang melakukan jual beli adalah Penggugat dan Tergugat pada tahun 2021 dan objek jual beli adalah tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, dalam jual beli rumah dan tanah tersebut beserta barang-barang yang antara lain TV Sharp, AC, Lampu Hias, Meja Makan, Tandon Air, Korden, dll dijual Penggugat senilai Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan untuk perabotan dihargai sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) namun menurut cerita dari Tergugat dimana Tergugat sudah dapat memperoleh keseluruhan baik tanah dan rumah serta perabotan dengan harga total Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah), nilai jual beli rumah dan tanah tersebut dengan harga total

Hal 35 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) sudah termasuk dengan mobil mazda yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil bantahan Tergugat dalam surat jawabannya yang menerangkan mobil yang dimaksud Penggugat Mazda KU. 8967SA sudah diserahkan pada Penggugat kurang lebih sudah 1 (satu) tahun ada pada Penggugat hingga saat ini, hal tersebut berdasarkan kesepakatan, para pihak antara Penggugat dan Tergugat bahwa pembayaran rumah dilakukan dengan penyerahan uang tunai ditambah dengan mobil tersebut berdasarkan fakta hukum dalam persidangan Tergugat tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan, surat-surat kendaraan dan serah terima kendaraan tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Yuliana dimana saksi mengetahui jika Tergugat pernah membayar dengan cara transfer kepada Penggugat dengan jumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), kemudian menebus sertifikat dengan pembayaran Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah), setelah itu ada pembayaran yang dilakukan Tergugat saat berada di rumah Tergugat kepada Penggugat dengan jumlah uang Rp215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah) saat di Desa Tanjung Lapang, setelah itu Tergugat ada juga mentransfer sejumlah uang kepada Penggugat yang saksi tidak mengetahui jumlahnya dan dokumen pembayaran rumah dan tanah tersebut tidak dibuatkan dalam bentuk kwitansi karena Penggugat menolak saat hendak dibuatkan kwitansi oleh Tergugat dalam pembayaran uang Rp215.000.000,00 (duaratus lima belas juta rupiah) dengan alasan di notaris sudah dicantumkan semua perjanjiannya. Saksi Yuliana tidak pernah ikut menandatangani atau mengetahui proses jual beli saat dinotaris karena hanya dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dan cerita dari Tergugat mengenai pembayaran telah dilunasi oleh Tergugat, saat pembayaran uang atau transfer uang dari Tergugat kepada Penggugat Saksi tidak mengetahui hanya mendengar cerita dari Tergugat, perihal pembayaran melalui transfer tidak diketahui datanya karena pada saat dilihat melalui rekening koran yang ada di bank tidak dapat diketahui mengenai transferan ditujukan kepada siapa (Vide bukti T.3 dan T.4);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Yuliana berkaitan dengan pembayaran dilakukan dengan melalui 3 (tiga) kali pembayaran dimana yang pertama dibayarkan secara transfer dengan nilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), kedua secara tunai atau langsung sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan yang ketiga secara tunai atau langsung sejumlah Rp215.000.000,00 (duaratus lima belas juta rupiah), pada saat pembayaran sejumlah Rp215.000.000,00 (duaratus lima belas juta rupiah) disaksikan oleh Ibu Saksi dan Anak Saksi, Tergugat telah melunasi kekurangan rumah tersebut yang sebelumnya belum dibayarkan oleh

Hal 36 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sejumlah Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) (Vide bukti T.6) untuk Tergugat agar bisa balik nama sertipikat dan keterangan Saksi Libu Arem yang menerangkan saksi mengetahui menantu saksi yakni Tergugat pernah memberikan uang kepada Penggugat yang jumlahnya saksi tidak mengetahui karena uang tersebut sudah tersimpan didalam tas kresek saat itu penyerahan dilakukan dirumah Tergugat, dimana dilakukan penyerahan mobil terlebih dahulu kemudian diserahkan uang dan saat penyerahan uang dan mobil saat dirumah Tergugat yang menyaksikan ada Saksi dan Istri dari Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Tergugat berupa fotocopy sertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Unyat Alang, yang terletak di Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, dengan luas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi (Vide bukti T.1) dan fotocopy akta Jual Beli Nomor 43 / 2021, Perjanjian antara Jennye Wathy Joshia Angel selaku Pihak Pertama dengan Unyat Alang selaku Pihak Kedua (Vide bukti T.2) yang mana sesuai dengan keterangan Saksi Yuliana yang pada pokoknya menerangkan benar yang melakukan jual beli adalah Penggugat dan Tergugat pada tahun 2021 dan objek jual beli adalah tanah dan bangunan yang berada di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, Saksi Yuliana tidak mengetahui perihal pembayaran melalui transfer karena pada saat dilihat melalui rekening koran yang ada di bank tidak dapat diketahui mengenai transferan ditujukan kepada siapa, dan saksi juga mengetahui sertipikat yang ditunjukkan dalam persidangan sebagaimana bukti T.1 berupa sertipikat tanah yang sudah berganti menjadi atas nama Unyat Alang, dan untuk perjanjian yang dibuat notaris saksi tidak mengetahui ditunjukkan dalam persidangan sebagaimana bukti T.2;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum berkaitan dengan bukti T.1 sertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Unyat Alang sebagaimana telah tersebut diatas yang mana dari posita Penggugat yang menyatakan pada awalnya Tergugat meminta agar terlebih dahulu, surat sertifikat tersebut dibalik nama menjadi nama Tergugat, dan hal itupun disetujui oleh pihak Penggugat, sertifikat tersebut pun berubah menjadi nama dari Tergugat, setelah diberikan waktu yang cukup oleh Penggugat yang mana Tergugat tidak segera melunasi sisa pembayaran tanah yang tersisa sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah), karena tidak kunjung-kunjung datang, akhirnya Penggugat menghubungi Tergugat untuk menanyakan kapan sisanya akan dibayar. Namun diluar dugaan, Tergugat menjawab bahwa pembayaran sudah lunas dengan dibuktikan, surat sertifikat sudah balik nama atas nama Tergugat;

Hal 37 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan keterangan Para Saksi yang dihadirkan oleh Tergugat dimana Tergugat tidak dapat membuktikan pemenuhan kewajiban untuk melunasi sisa pembayaran tanah yang tersisa sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat. Sedangkan dalam hal ini Penggugat dapat membuktikan salinan akta perjanjian yang dibuat dan dibenarkan oleh Notaris yang dijadikan saksi oleh Penggugat sebagaimana bukti Penggugat P.3, P.4, P.5 dan P.9 yang telah dibuat oleh Notaris terlebih dahulu yaitu pada tanggal 16 Juli 2021, dan tanggal 29 Juli 2021 sebelum adanya bukti T.1 dan T.2, dan didukung dengan keterangan Para Saksi Penggugat yang membenarkan Tergugat belum memenuhi seluruh kewajiban untuk melunasi sisa pembayaran tanah dan Penggugat baru menerima pembayaran tanda jadi atau pembayaran awal Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Tergugat berupa Surat Pernyataan yang dibuat oleh Paulus tanggal 15 November 2021 (Vide Bukti T.6) Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat T.6, tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan di bawah sumpah/janji di muka pengadilan sehingga beralasan untuk di kesampingkan. Pertimbangan tersebut selaras dengan Yurisprudensi Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. No. 3901 K/Pdt/ 1985 tanggal 29 Nopember 1988 dalam pertimbangan hukumnya dikutip sebagai berikut "Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberikan pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)" dan Yurisprudensi Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. No. 3428 K/Pdt/ 1985 tanggal 14 Maret 1985 dalam pertimbangan hukumnya dikutip sebagai berikut: "Surat bukti yang hanya merupakan suatu "pernyataan" tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan di bawah sumpah di muka pengadilan" serta Yurisprudensi Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. No. 38 K/Sip/ 1954 tanggal 10 Januari 1957 dalam pertimbangan hukumnya dikutip sebagai berikut: "Suatu affidavit atau keterangan tertulis di bawah sumpah dari seseorang tidak selayaknya dianggap sekuat seperti keterangan saksi dimuka hakim";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan Tergugat bertanda T.1 dan T.2 yang mana sesuai dengan keterangan Saksi Yuliana yang pada pokoknya menerangkan pernah melihat sertipikat hak milik dan akta jual beli tersebut ditunjukkan oleh Tergugat, dan bukti bertanda T.3 dan T.4 berupa laporan dari Bank Bri yang mana sesuai dengan keterangan Saksi Yuliana yang pada pokoknya menerangkan perihal pembayaran melalui transfer tidak diketahui datanya karena pada saat dilihat melalui rekening koran yang ada di bank tidak dapat diketahui

Hal 38 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



mengenai transferan ditujukan kepada siapa, serta bukti bertanda T.5, T.7, T.8 dan T.9 Print foto hasil cetak dari handphone berupa percakapan tidak didukung dengan keterangan Para Saksi yang dihadirkan Tergugat dalam hal ini tidak dibuktikan mengenai bukti bertanda T.5, T.7, T.8 dan T.9 sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan kendaraan mobil merk Mazda KU. 8967SA berdasarkan fakta hukum dalam persidangan Penggugat dan Tergugat tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan, surat-surat kendaraan dan serah terima kendaraan tersebut sehingga berkaitan dengan mobil merk Mazda KU. 8967SA patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa perihal yang diakui Tergugat dalam gugatan Penggugat adalah mengenai jual beli tanah bersertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Paulus yang beralamat di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, tanah dan bangunan dauhulu milik Penggugat seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi kepada Tergugat dan dituangkan dalam dokumen akta notaris dan Penggugat mengakui bahwa Tergugat telah memberikan tanda jadi jual beli tanah bersertipikat hak milik no. 00611 kepada Penggugat dengan jumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk dapat terjadinya suatu perjanjian jual beli adalah apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya. Dimana Pihak penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban pokok yaitu:

1. Menyerahkan barangnya serta menjamin pihak pembeli memiliki barang itu tanpa ada gangguan dari pihak lain, dan
2. Bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi;

Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga pada waktu dan tempat yang telah ditentukan sebagaimana dalam Pasal 1513 KUHPerduta yang menyatakan bahwa "kewajiban utama pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian;

Menimbang, bahwa pelaksanaan jual beli tanah tentunya antara Penjual dan Pembeli telah sepakat dan menyetujui mengenai benda dan harga dimana si Penjual menjamin pembeli bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak akan mengalami sengketa kepada pembeli sedangkan pembeli menyanggupi untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama;

Menimbang, bahwa jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat yakni:

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh saat dilakukan jual beli yang bersangkutan;



2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan diketahui orang banyak atau masyarakat sekitar;
3. Bersifat riil atau nyata, artinya pembayaran dilakukan dengan penyerahan terhadap obyek yang diperjanjikan;

Jadi perpindahan hak dalam jual beli menurut Hukum Adat dan hukum Barat berbeda yaitu dalam hukum adat pemindahan hak antara penjual kepada pembeli baru terjadi setelah kesepakatan yang diikuti dengan penyerahan obyeknya dalam Hukum Barat jual beli telah terjadi sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dari bukti surat dan keterangan para saksi yang telah dihadirkan oleh Penggugat dan Tergugat dimana Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah bersertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Paulus yang beralamat di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, tanah dan bangunan seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi kepada Tergugat dan dituangkan dalam dokumen akta notaris yang mana sesuai dengan bukti surat bertanda P.3, P.4, P.5 dan P.9 selaras dengan keterangan Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Saksi Jasmine Quen dimana Tergugat belum menyelesaikan sisa pembayaran tanah dan bangunan yang dibeli oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta Notaris sebagaimana Salinan Akta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.3), akta Notaris sebagaimana Salinan Akta Perjanjian Nomor 8 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.4), akta Notaris sebagaimana Salinan Akta Perjanjian Nomor 14 tanggal 29 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.5), serta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) yang mana sesuai dengan keterangan Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Jasmine Quen yang pada pokoknya menerangkan mengetahui Tergugat membeli tanah dari Penggugat atau Suami Penggugat yang bernama Bapak Achmat Dian Supranto dan Penggugat pernah bercerita mengenai Tergugat belum menyelesaikan pembayaran jual beli rumah dan tanah tersebut, dan baru membayarkan tanda jadi sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), berdasarkan keterangan dari

Hal 40 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. yang mana saksi mengetahui dari cerita Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perubahan nama pada sertipikat tanpa izin dari Penggugat dan sisa pembayaran belum dilakukan pelunasan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bantahan dimana Tergugat telah menyelesaikan seluruh pembayaran (vide bukti T.3 dan T.4) dengan terbitnya Akta jual beli maka sudah tentu hak milik beralih dan semua kewajiban sudah selesai dengan demikian Akta Jual Beli sah sebagai Alat Bukti alas hak milik yaitu perolehan hak untuk balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan balik nama sertifikat hak milik nomor 00611/Desa Malinau Hulu bukan dilakukan berdasarkan kesepakatan yang dimaksudkan Penggugat tetapi setelah Tergugat telah menyelesaikan semua kewajibannya sehingga terbitnya Akta Jual Beli sebagai perolehan hak milik yang kemudian sertipikat tersebut dilakukanlah baliknama oleh Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Malinau Sertifikat Hak milik nomor 00611 /Desa Malinau Hulu,beralih menjadi hak milik Bapak Unyat Alang dalam hal ini Tergugat (Vide bukti T.1) dan keterangan dari Saksi Yuliana dimana saksi mengetahui jika Tergugat pernah membayar dengan cara transfer kepada Penggugat dengan jumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), kemudian menebus sertifikat dengan pembayaran Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah), setelah itu ada pembayaran yang dilakukan Tergugat saat berada di rumah Tergugat kepada Penggugat dengan jumlah uang Rp215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah) saat di Desa Tanjung Lapang, setelah itu Tergugat ada juga mentransfer sejumlah uang kepada Penggugat yang saksi tidak mengetahui jumlahnya dan dokumen pembayaran rumah dan tanah tersebut tidak dibuatkan dalam bentuk kwitansi karena Penggugat menolak saat hendak dibuatkan kwitansi oleh Tergugat dalam pembayaran uang Rp215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah) dengan alasan di notaris sudah dicantumkan semua perjanjiannya. Saksi Yuliana tidak pernah ikut menandatangani atau mengetahui proses jual beli saat dinotaris karena hanya dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dan cerita dari Tergugat mengenai pembayaran telah dilunasi oleh Tergugat, saat pembayaran uang atau transfer uang dari Tergugat kepada Penggugat Saksi tidak mengetahui hanya mendengar cerita dari Tergugat, perihal pembayaran melalui transfer tidak diketahui datanya karena pada saat dilihat melalui rekening koran yang ada di bank tidak dapat diketahui mengenai transferan ditujukan kepada siapa (Vide bukti T.3 dan T.4);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mencermati fakta hukum sebagaimana telah tersebut diatas dan berdasarkan bukti Penggugat sebagaimana bukti bertanda P.3, P.4, P.5, dan P.9 merupakan suatu dokumen Salinan akta perjanjian yang dibuat

Hal 41 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



oleh notaris yakni Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn dalam hal ini selaras dengan ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara disebutkan bahwa : "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat". Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 15 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris dan menyebutkan: "Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang". Majelis Hakim berpendapat bukti bertanda P.3, P.4, P.5, dan P.9 merupakan suatu dokumen yang masuk dalam kategori Akta Autentik, dan dengan dibenarkannya oleh Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn yang menyatakan dalam keterangannya telah membuat Akta Autentik tersebut serta dalam hal ini bukti bertanda bertanda P.3, P.4, P.5, dan P.9 terlebih dahulu dibuat pada tanggal 16 Juli 2021, dan tanggal 29 Juli 2021 dibandingkan dengan keberadaan bukti T.2 sebagaimana dalam bukti T.2 berupa Akta Jual Beli Nomor 43 / 2021, Akta Perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 29 November 2021 dan merupakan fotocopy dari fotocopy dan tidak didukung dengan keterangan Para Saksi Tergugat mengenai pembuatan perjanjian tersebut atau ikut menyaksikan dalam pembuatan dokumen tersebut sehingga terhadap bukti T2 sudah selayaknya dapat dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan fakta hukum sebagaimana telah tersebut diatas Penggugat menuntut Tergugat untuk memenuhi kewajiban yang sudah diperjanjian dalam bukti surat bertanda P.3, P.4, P.5 dan P.9 dan didukung oleh keterangan Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Saksi Jasmine Quen dimana Tergugat dalam bantahannya tidak dapat membuktikan pemenuhan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam bukti surat bertanda P.3, P.4, P.5 dan P.9 bukti surat yang disampaikan Tergugat bertanda T.3 dan T.4 tidak dapat

Hal 42 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



diketahui mengenai kebenaran jumlah pembayaran yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat, serta dari keterangan Saksi Yuliana tidak pernah ikut menandatangani atau mengetahui proses jual beli saat dinotaris karena hanya dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dan cerita dari Tergugat mengenai pembayaran telah dilunasi oleh Tergugat, saat pembayaran uang atau transfer uang dari Tergugat kepada Penggugat Saksi Yuliana tidak mengetahui hanya mendengar cerita dari Tergugat, perihal pembayaran melalui transfer tidak diketahui datanya karena pada saat dilihat melalui rekening koran yang ada di bank tidak dapat diketahui mengenai transferan ditujukan kepada siapa (Vide bukti T.3 dan T.4) dan dari Libu Arem menerangkan Tergugat pernah memberikan uang kepada Penggugat yang jumlahnya saksi tidak mengetahui karena uang tersebut sudah tersimpan didalam tas kresek saat itu penyerahan dilakukan dirumah Tergugat, dimana dilakukan penyerahan mobil terlebih dahulu kemudian diserahkan uang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan fakta hukum sebagaimana telah tersebut diatas antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah bersertipikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Paulus yang beralamat di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, tanah dan bangunan seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi kepada Tergugat dan dituangkan dalam dokumen akta notaris dimana dalam dokumen akta notaris (Vide Bukti P.3, P.4, P.5, dan P.9) sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.3), akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 8 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.4), akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 14 tanggal 29 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.5), serta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.9) yang mana sesuai dengan keterangan Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Jasmine Quen yang pada pokoknya menerangkan mengetahui Tergugat membeli tanah dari Penggugat atau Suami Penggugat yang bernama Bapak Achmat Dian Supranto dan Penggugat pernah bercerita mengenai Tergugat belum menyelesaikan pembayaran jual beli rumah dan tanah tersebut, dan baru membayarkan tanda jadi sejumlah

Hal 43 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan Penggugat sebagai penjual yang telah melaksanakan kewajibannya selanjutnya Tergugat sebagai pembeli telah menerima sertifikat hak milik no. 00611, dengan nama pemegang hak Paulus yang beralamat di Jalan Gang Ulin, Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, tanah dan bangunan seluas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi namun Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam dokumen akta notaris (Vide Bukti P.3, P.4, P.5, dan P.9) sehingga Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya sebagaimana yang tertuang dalam akta notaris;

Menimbang, Tergugat belum melunasi pembayaran atas rumah dan tanah sebagaimana yang telah diperjanjikan antara Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.3), akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 8 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.4), akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 14 tanggal 29 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.5) serta keterangan Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Saksi Jasmine Quen sebagaimana tersebut diatas bahwa benar Tergugat belum melunasi pembayaran atas rumah dan tanah sebagaimana yang telah diperjanjikan kepada Penggugat berkaitan dengan pembelian rumah dan tanah kepada Penggugat dan baru memberikan tanda jadi kepada Penggugat dengan jumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan sampai dengan diajukannya gugatan ini Tergugat belum memenuhi kewajibannya;

Menimbang, berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana bukti surat yaitu Salinan akta perjanjian Nomor 07 dan 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021 (Vide bukti P.3, P.4, dan P.5) yang telah dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan menganalisa bukti-bukti yang telah diajukan oleh Penggugat ataupun Tergugat dalam persidangan dimana Pihak Penggugat tidak dapat merinci mengenai jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Tergugat demikian juga Tergugat tidak dapat merinci jumlah uang yang telah dibayarkan kepada Penggugat. Berdasarkan bukti surat dan

Hal 44 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



keterangan para saksi yang dihadirkan para pihak dalam persidangan Majelis Hakim menilai adanya perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti surat yaitu Salinan akta perjanjian Nomor 07 dan 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021 (Vide bukti P.3, P.4, dan P.5) yang telah dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn sedangkan mengenai jumlah pembayaran yang telah diterima Penggugat tidak dapat dibuktikan mengenai rincian pembayaran Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat untuk mendasarkan pada perjanjian yang disepakati Para Pihak sebagaimana Salinan akta perjanjian Nomor 07 dan 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021 (Vide bukti P.3, P.4, dan P.5);

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan hukum diatas, maka Majelis Hakim menilai bahwa memang benar Tergugat telah melakukan suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;

Menimbang, Majelis Hakim telah menilai Tergugat telah melakukan suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat, sebagaimana dalam gugatan Penggugat, maka selanjutnya Majelis Hakim akan memberi pertimbangan terhadap petitum Penggugat satu persatu sebagaimana pertimbangan dibawah ini:

Menimbang, bahwa petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang memohon untuk "Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya", hal tersebut akan dipertimbangkan oleh karena berkaitan dengan petitum Penggugat lainnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya terakhir dalam putusan perkara aquo ini;

Menimbang, bahwa petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat yang memohon untuk "Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini", hal tersebut akan dipertimbangkan oleh karena berkaitan dengan petitum Penggugat lainnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya

Menimbang, bahwa bukti surat fotocopy P.3, P.4, P.5, P.6, P.9 merupakan bukti fotocopy yang sesuai dengan aslinya dan telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, dan bukti P.1, merupakan bukti surat berupa fotocopy dari fotocopy, sedangkan bukti P.2.1 sampai dengan P.2.13, P.7, dan P.8 merupakan bukti surat hasil cetak foto dari handphone;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 112 K / Sip / 1996 tanggal 17 September 1998 yang menyatakan "fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi



dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan”.

Menimbang, bahwa terkait fotocopy bukti bertanda P.1, maka keberadaan fotocopy bukti bertanda P.1 tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi Jemmy Win, Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn., menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 112 K / Sip / 1996 tanggal 17 September 1998 yang selaras dengan ketentuan tersebut Majelis Hakim berpendapat adalah sah adanya karena keberadaannya bukti tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat sebagaimana tersebut diatas berdasarkan Undang-undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai, sehingga bukti-bukti tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah di persidangan dan dapat digunakan untuk mendukung pembuktian, maka Majelis Hakim dapat menerima bukti surat dari Penggugat tersebut, sehingga dengan demikian petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat yang berbunyi menyatakan sah dan berharga semua alat bukti dalam perkara ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat yang memohon untuk “Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan atas sebuah kendaraan Roda Empat, MAZDA dengan Nomor plat KU 8967 SA milik Tergugat”, hal tersebut akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pengertian dari Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) berdasarkan doktrin dan yurisprudensi adalah merupakan tindakan persiapan dari pihak Penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menjual barang Tergugat yang disita guna memenuhi tuntutan Penggugat (Pasal 261 Rbg) dan untuk mengajukan sita jaminan ini harus ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan oleh Hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tersebut dan berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan bahwa tidak terdapat cukup bukti bahwa Tergugat akan mengalihkan hartanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum Majelis Hakim menilai dikarenakan tidak dipenuhinya syarat-syarat administrasi yang harus dipenuhi oleh Penggugat atas permohonan Sita Jaminan yang diajukan dalam perkara ini sehingga permohonan Sita Jaminan dimaksud tidak dengan sungguh-sungguh diajukan, maka menurut pendapat Majelis Hakim permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh

Hal 46 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Penggugat sebagaimana petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat yang memohon untuk “Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi”, hal tersebut akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), yaitu dengan Tergugat belum melunasi pembayaran atas rumah dan tanah sebagaimana yang telah diperjanjian antara Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.3), akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 8 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.4), akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 14 tanggal 29 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.5) serta keterangan Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Saksi Jasmine Quen sebagaimana tersebut diatas bahwa benar Tergugat belum melunasi pembayaran atas rumah dan tanah sebagaimana yang telah diperjanjian kepada Penggugat berkaitan dengan pembelian rumah dan tanah kepada Penggugat dan baru memberikan tanda jadi kepada Penggugat dengan jumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan sampai dengan diajukannya gugatan ini Tergugat belum memenuhi kewajibannya;

Menimbang, berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati oleh Para Pihak sebagaimana bukti surat yaitu Salinan akta perjanjian Nomor 07 dan 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021 (Vide bukti P.3, P.4, dan P.5) yang telah dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa dengan demikian Hakim berpendapat bahwa petitum Penggugat angka 4 (empat) ini cukup alasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat yang memohon untuk “Menghukum TERGUGAT untuk melakukan pembayaran terhadap sisa yang belum dibayar Rp830.000.000 (Delapan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat secara tunai”, hal tersebut akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut;



Menimbang, Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), yaitu dengan Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), yaitu dengan Tergugat belum melunasi pembayaran atas rumah dan tanah sebagaimana yang telah diperjanjian antara Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 7 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan tanda jadi pembelian tanah dengan uang sejumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) (Vide Bukti P.3), akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 8 tanggal 16 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.4), akta Notaris sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 14 tanggal 29 Juli 2021 yang menyebutkan sisa pembayaran dalam pembelian tanah sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) (Vide Bukti P.5) serta keterangan Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Saksi Jasmine Quen sebagaimana tersebut diatas bahwa benar Tergugat belum melunasi pembayaran atas rumah dan tanah sebagaimana yang telah diperjanjian kepada Penggugat berkaitan dengan pembelian rumah dan tanah kepada Penggugat dan baru memberikan tanda jadi kepada Penggugat dengan jumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan sampai dengan diajukannya gugatan ini Tergugat belum memenuhi kewajibannya;

Menimbang, berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati oleh Para Pihak sebagaimana bukti surat yaitu Salinan akta perjanjian Nomor 07 dan 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021 (Vide bukti P.3, P.4, dan P.5) yang telah dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan menganalisa bukti-bukti dan keterangan Para Saksi yang telah diajukan oleh Penggugat ataupun Tergugat dalam persidangan dimana Pihak Penggugat tidak dapat merinci serta membuktikan secara pasti mengenai jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Tergugat demikian juga Tergugat tidak dapat merinci dan membuktikan secara pasti jumlah uang yang telah dibayarkan kepada Penggugat. Berdasarkan bukti surat dan keterangan para saksi yang dihadirkan para pihak dalam persidangan Majelis Hakim menilai adanya perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti surat yaitu Salinan akta perjanjian Nomor 07 dan 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021 (Vide bukti P.3, P.4, dan P.5) yang telah dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn sedangkan

Hal 48 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



mengenai jumlah pembayaran yang telah diterima Penggugat tidak dapat dibuktikan mengenai rincian pembayaran Tergugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat untuk mendasarkan pada perjanjian yang disepakati Para Pihak sebagaimana Salinan akta perjanjian Nomor 07 dan 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021 (Vide bukti P.3, P.4, dan P.5);

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum Penggugat angka 5 (lima) ini beralasan hukum untuk dikabulkan dengan berdasarkan perjanjian yang telah disepakati para pihak sebagaimana salinan akta perjanjian Nomor 07 dan 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021 (Vide bukti P.3, P.4, dan P.5);

Menimbang, bahwa petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat yang memohon untuk "Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang kontrak rumah yang dikontrak PENGGUGAT di gang cendana Rt.07 Desa Malinau Hulu Kec. Malinau Kota sebesar Rp30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rupiah) dalam setahun", hal tersebut akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan bahwa tidak terdapat cukup bukti bahwa Penggugat menyewa atau kontrak rumah akibat dari perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat membuktikan perincian dari kerugian yang timbul atau diderita oleh Penggugat baik itu dari bukti surat maupun keterangan para saksi yang dihadirkan Penggugat di persidangan;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum yang telah tersebut diatas Majelis Hakim sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3138 K/PDT/1994 tanggal 29 April 1997 yang menyebutkan "bahwa ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan, bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci beberapa besarnya ganti rugi yang diminta";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat karena tidak beralasan hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat yang memohon untuk "Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsam) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap", hal tersebut akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pembayaran uang paksa (dwangsom) hanya terbatas pada pelaksanaan berdasarkan suatu keahlian dan bukan untuk membayar sejumlah uang atau perkara yang ada sangkut pautnya dengan uang sebagaimana

Hal 49 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 606 huruf a Reglement op de Rechtsvordering Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 24 K/Sip/1958 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 791 K / Sip / 1972, tanggal 26 Februari 1973;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat karena tidak beralasan hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 9 (sembilan) gugatan Penggugat yang memohon untuk "Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *mverzaet*", hal tersebut akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum Penggugat yang memohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, dan kasasi dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa saat ini di lokasi tanah sertipikat hak milik no. 00611, yang terletak di Desa Malinau Hulu, Kecamatan Malinau Kota, Kabupaten Malinau, Provinsi Kalimantan Utara, dengan luas 421 meter persegi (empat ratus duapuluh satu) meter persegi, berdasarkan keterangan saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Jasmine Quen telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana bukti P.3, P.4 dan P.5, P.9 berupa Salinan akta perjanjian, namun Tergugat tidak melunasi hutang sejumlah Rp830.000.0000,00 (delapan ratus tigapuluh juta rupiah) kepada Penggugat berkaitan dengan pembelian rumah dan tanah kepada Penggugat (Vide Bukti P.1, P.3, P.4, dan P.5, P.9) serta keterangan Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn. dan Saksi Jasmine Quen sebagaimana tersebut diatas bahwa benar Tergugat belum melunasi pembelian rumah dan tanah kepada Penggugat dan baru memberikan tanda jadi kepada Penggugat dengan jumlah Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana bukti surat yaitu Salinan akta perjanjian Nomor 07 dan 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021 (Vide bukti P.3, P.4, dan P.5) yang telah dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris Saksi Andry Sarmyendra Mishak, S.H., M.Kn dan saat ini yang menguasai tanah tersebut adalah Tergugat sehingga dengan demikian Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang dimohonkan Penggugat dalam petitumnya, sangat bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") R.I No.Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo. SEMA No.3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo. SEMA No.4 tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*)

Hal 50 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua/ Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/ Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, yang menyatakan bahwa: "Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan, agar setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta, putusan *uit voerbaar bij voorraad* hanya dapat dijatuhkan apabila jika ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa meskipun terdapat akta otentik maupun suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, *quod non*, terhadap *permohonan uit voerbaar bij voorraad* ini, Mahkamah Agung R.I berpendapat sebagai berikut: a. SEMA R.I. No.03/2000 tertanggal 21 Juni 2000: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) dan tuntutan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 191 ayat (1) RBG serta Pasal 332 RV;

Menimbang, bahwa dalam SEMA R.I. No.4/2001 tertanggal 20 Agustus 2001: menegaskan kepada Ketua/Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua/Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia agar setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta (*uit voerbaar bij voorraad*) harus disertai adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama sehingga dengan demikian, mengenai *uit voerbaar bij voorraad* adalah tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 9 (sembilan) gugatan Penggugat karena tidak beralasan hukum haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang memohon untuk "Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya", hal tersebut akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut;



Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat tidak seluruhnya dikabulkan maka mengenai petitum angka 1 (satu) yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat haruslah diterima dan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat yang memohon untuk "Membebaskan biaya perkara ini kepada TERGUGAT", hal tersebut akan dipertimbangkan Majelis Hakim sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) Penggugat oleh karena berdasarkan pertimbangan hukum diatas yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka Majelis Hakim menilai Tergugat berada dipihak yang kalah, dan oleh karenanya adalah sudah sepatutnya apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah nanti, sehingga terhadap petitum ini patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan Penggugat maupun Tergugat yang tidak relevan dalam perkara aquo, maka tidak perlu dipertimbangkan;

Memperhatikan, hasil musyawarah Majelis Hakim dalam perkara ini serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Mengingat, Pasal 1457 KUH Perdata, pasal 1320 dan 1338 KUHPerdata, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang No. 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, RBg, dan segala ketentuan peraturan perundang-undangan serta aturan hukum yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

1. Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji/ wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran terhadap sisa jual beli tanah yang belum dibayar Tergugat kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Salinan Akta Perjanjian Nomor 07 dan 08 Tanggal 16 Juli 2021, dan Salinan Akta Perjanjian Nomor 14 Tanggal 29 Juli 2021;

Hal 52 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malinau pada hari Senin tanggal 6 Maret 2023 oleh kami: Budi Santoso, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Zou Gemilang Consuelo Gultom, S.H., M.H., dan Brillian Hadi Wahyu Pratama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 9 Maret 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Indra Lesmana, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Malinau serta dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat serta Kuasa Hukum Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zou Gemilang Consuelo Gultom, S.H., M.H.

Budi Santoso, S.H.

Brillian Hadi Wahyu Pratama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Indra Lesmana, S.H.

Hal 53 dari 54 hal. Putusan Perdata Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Mln



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Pemberkasan	:	Rp100.000,00;
4. PNBP	:	Rp80.000,00;
5. Panggilan	:	Rp800.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.500.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp2.500.000,00;

(dua juta lima ratus ribu rupiah)