



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**P U T U S A N**  
Nomor 06/PDT/2010/PT.BJM.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

----- Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarmasin, yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :- -----

**JUNAEDY ABDULLAH**, beralamat di Jalan Anggrek no.1 RT 04 RW03 Kelurahan Komet Kecamatan Banjarbaru Utara Kota Banjarbaru ;

-----  
sebagai

PEMBANDING-semula TERGUGAT ;

**M e l a w a n :**

**Ir. SUPRIANTO, MP,** beralamat di komplek Surya Indah I Blok G 19 Guntung Payung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin Kota Banjarbaru, yang diwakili oleh kuasanya **RAHMI FAUZI, SH,** Advokat & Pengacara, berkantor di Jalan Mistar Cokrokusumo, Komplek Banua Permai Blok B no.4 Banjarbaru, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Mei 2009 ;

-----  
sebagai

Menerima-----



TERBANDING - semula PENGGUGAT ;-

----- PENGADILAN TINGGI tersebut

;-----Te

lah membaca berkas perkara dan surat - surat lain yang  
berhubungan dengan perkara  
ini ;-----

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

----- Menerima dan mengutip keadaan mengenai duduk  
perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan  
Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 5 Nopember 2009  
Nomor 19/Pdt.G/2009/PN.Bjb, yang amarnya

berbunyi sebagai  
berikut :-----

----- 1. Mengabulan gugatan Penggugat  
untuk sebagian ;-----

Menyatakan sah menurut hukum semua pembuktian yang  
diajukan Penggugat dalam perkara ini ;  
-----

Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar  
janji (wanprestasi) atas perjanjian tanggal 06  
Nopember 2008 ;-----

Menyatakan perjanjian tanggal 6 Nopember 2008 tidak  
mempunyai kekuatan hukum karenanya ;  
-----



Menyatakan sah dan berharga sita jaminan  
(*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Juru  
Sita Pengadilan Negeri ; -----

Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang  
timbul dari perkara ini ;  
-----  
-----

Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;  
-----

----- Menimbang, bahwa dari Akta Permohonan Banding  
No. 19/Pdt.G/2009/PN.Bjb yang dibuat oleh Panitera  
Pengadilan Negeri Banjarbaru, ternyata pada tanggal 17  
Nopember 2009 Pembanding- semula Tergugat telah mengajukan  
permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri  
Banjarbaru, banding tersebut telah diberitahukan kepada  
pihak lawan yaitu kuasa Terbanding –semula Penggugat pada  
tanggal 23 Nopember 2009 ;  
-----  
-----

----- Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan  
banding tersebut, Pembanding - semula Tergugat, telah  
mengajukan memori banding tertanggal 4 Janurai 2010 yang  
diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru  
pada tanggal 8 Januari 2010, sedangkan salinannya telah  
diberitahukan dan diserahkan kepada kuasa Terbanding -



semula Penggugat  
pada tanggal 11 Januari 2009 dan atas memori banding  
tersebut Terbanding- semula Penggugat melalui kuasa  
hukumnya mengajukan kontra memori banding tertanggal 25  
Januari 2009 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Banjarbaru tanggal 25 Januari 2009 dan salinannya  
diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding- semula  
Tergugat pada tanggal 1 Pebruari  
2010 ;

-----  
-----  
-----Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim  
ke Pengadilan Tinggi, kepada kedua belah pihak yang  
bersengketa telah diberikan kesempatan untuk membaca dan  
mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Banjarbaru, seperti ternyata dari  
relaas pemberitahuan tentang hal itu yang dibuat oleh  
Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarbaru  
tertanggal 9 Desember 2009 untuk Terbanding - semula  
Penggugat dan tertanggal 16 Desember 2009 untuk  
Pembanding - semula Tergugat ;

**TENTANG HUKUMNYA**

----- Menimbang, bahwa permohonan banding dari  
Pembanding - semula Tergugat, telah diajukan dalam  
tenggang waktu dan menurut cara serta syarat - syarat



yang ditentukan Undang - undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima ;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding – semula Tergugat dalam memori banding tanggal 4 Januari 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pegadilan Negeri Banjarbaru tanggal 8 Januari 2010, telah mengemukakan hal yang pada pokoknya Pembanding – semula Tergugat keberatan terhadap isi putusan Majelis Hakim tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Terbanding – semula Penggugat untuk sebagian, dengan alasan antara lain bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru tidak tertib melaksanakan hukum acara mengenai upaya perdamaian melalui Mediasi juga kesempatan Pembanding- semula Tergugat dalam mengikuti persidangan dan pembuktian secara sepihak dipersidangan tanpa dihadiri Pembanding- semula Tergugat, dan kemudian Pengadilan tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fundamentum putendi atau rechtfeiten yang diajukan Penggugat dalam gugatannya adalah bertentangan dengan petitum gugatan dan gugatan yang demikian seharusnya dinyatakan ditolak, dan mengenai gugatan wanprestasi yang diajukan Terbanding- semula Penggugat terhadap Pembanding - semula Tergugat adalah merupakan gugatan yang tidak beralasan hukum sebab di dalam petitum gugatan tidak ada tuntutan sejak kapan Pembanding- semula Tergugat dinyatakan lalai (wanprestasi) yang berakibat amar putusan Pengadilan tingkat Pertama



menjadi tidak sempurna dan suatu Putusan Hakim yang tidak sempurna pertimbangan hukumnya atas suatu perkara gugatan perdata, maka putusan tersebut harus dibatalkan vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 429 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, dan dengan bukti P-1 yang tidak dinyatakan batal maka secara otomatis bukti P-2 juga tidak bisa dibatalkan dengan demikian sebenarnya tidak ada konflik kepentingan atau tidak ada perselisihan antara Pemanding- semula Tergugat dengan Terbanding- semula Penggugat ;

-----  
----- Berdasarkan alasan- alasan tersebut Pemanding – semula Tergugat memohon agar putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 5 Nopember 2009 Nomor 19/Pdt.G/2009/PN.Bjb tersebut dapat dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara ini dengan menolak Gugatan Terbanding – semula Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Terbanding- semula Penggugat tidak dapat diterima ;

-----  
----- Menimbang, bahwa pihak Terbanding – semula Tergugat dalam kontra memori bandingnya tertanggal 25 Januari 2010 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 25 Januari 2010, mengemukakan pada pokoknya bahwa hal- hal atau alasan- alasan yang dikemukakan oleh Pemanding- semula Tergugat didalam memori bandingnya tidaklah mengandung hal- hal yang baru dan telah dipertimbangkan



7  
sebagaimana mestinya oleh Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru dalam Putusannya Nomor 19/Pdt.G/2009/PN.Bjb tanggal 5 Nopember 2009, dipertimbangkan dengan tepat dan benar, maka Terbanding- semula Penggugat memohon agar Putusan tersebut dapat dikuatkan ; -----

----- Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara persidangan, pembuktian dari pihak - pihak yang bersengketa dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 5 Nopember 2009 Nomor 19/Pdt.G/2009/PN.Bjb yang dimohonkan banding, Pengadilan Tinggi menyimpulkan adanya fakta - fakta hukum sebagai berikut :- -----

- Bahwa perkara a quo merupakan Gugatan wanprestasi (ingkar janji) oleh Pembanding- semula Tergugat terhadap isi surat perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan tanggal 6 Nopember 2008 antara Terbanding- semula Penggugat dengan Pembanding- semula Tergugat ;
- Bahwa perjanjian dimaksud berkenaan dengan kesanggupan Pembanding- semula Tergugat akan menjualkan tanah milik Terbanding- semula Penggugat Setifikat Hak-Milik Nomor 3838 tahun 1997 tanggal 26 Mei 1997 atas nama Ir.SUPRIANTO, MP luas 5648 m2, terletak di Jalan Trikora Kelurahan Guntung Paikat Kecamatan Banjarbaru Selatan, Banjarbaru, surat perjanjian mana dibuat oleh Pembanding- semula Tergugat dengan Terbanding- semula Penggugat, yang



isinya dapat disimpulkan pada pokoknya antara lain :

-----

- Bahwa pihak Pertama (Pemberi Kuasa/Pemilik tanah) atau Terbanding- semula Penggugat, memberikan kuasa kepada pihak Kedua (Penerima Kuasa) atau Pembanding- semula Tergugat untuk menjualkan tanah milik pihak pertama berlokasi di Jalan Trikora Banjarbaru, sertifikat HM Nomor 3838 seluas 5648 m<sup>2</sup> (lima ribu enam ratus empat puluh delapan meter persegi), dengan cara di kavling baik kontan maupun kredit secara angsuran hingga lunas secara keseluruhan ; -----

- Bahwa pihak Pertama (Pemberi Kuasa/Pemilik tanah) atau Terbanding- semula Penggugat, sepakat dan menyetujui tanah hak-miliknya Sertifikat Ham-Milik Nomor 3838 dijual kepada pihak Kedua (penerima Kuasa) atau Pembanding- semula Tergugat dengan harga Rp.100.000,00 (seratus ribu Rupiah) per M<sup>2</sup> atau dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp.564.800.000,00 (lima ratus enam puluh empat juta delapan ratus ribu Rupiah) ;

-----

-----

- Bahwa tanah yang akan dijual oleh pihak Kedua (Penerima Kuasa) kepada pihak lain adalah dibagi dalam beberapa bagian/petak kaveling masing- masing berukuran 17 x 40 m = 1 kaveling, 20 x 17m = 1 kaveling, 15 x 17 m = 1 kaveling, 10 x 17 m = 15



kaveling, jumlah seluruhnya 18 kaveling dan untuk sarana jalan dibuat disebelah Barat ukuran 8 x 225 m menjadi tanggungan pihak

Kedua ;-----

- Bahwa kaveling utama bagian depan ukuran 17 x 40 m = 680 m2 dibeli oleh pihak Pertama/Pemberi Kuasa dengan harga Rp.200.000,00 (dua ratus ribu Rupiah) per m2 atau seharga Rp.136.000.000,00 (seratus tiga puluh enam juta Rupiah) ;

-----

-----

- Bahwa Kaveling yang sudah terjual kepada pembeli baik secara kontan atau kredit melalui pihak Kedua adalah : -----

1. Kaveling utama I 17x40 m=680mxRp.200.000,- =Rp136.000.000,-

2. Kaveling utama II 20x17m=340mxRp.150.000,- =Rp 51.000.000,-

3. Kaveling utama III 15x17m=255mxRp.150.000, =Rp 38.250.000,-

4. Pembayaran dengan uang muka yaitu Blok A

Nomor 1 s/d 5 = Rp.5.000.000x5 kaveling =Rp. 25.000.000,-

5. Pembayaran dengan uang muka yaitu Blok B

Nomor 1 s/d 5 = Rp.4.000.000x 5 kaveling =Rp. 20.000.000,-



6. Pembayaran dengan uang muka yaitu Blok C

Nomor 1 s/d 5 = Rp.3.000.000x 5

kaveling =Rp. 15.000.000,-

Jumlah

pembayaran =Rp.285.250.000,-

Jumlah tersebut harus sudah disetorkan oleh pihak Kedua (penerima Kuasa) kepada pihak Pertama (pemberi Kuasa/pemilik tanah) paling lambat 3 bulan terhitung sejak tanggal ditanda tangani Surat Kuasa dan Surat Perjanjian (6 Nopember 2008) = 6 Pebruari 2009 dan apabila pihak Kedua lalai maka pihak Kedua akan dikenakan sanksi penalty/denda keterlambatan membayar sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;

Bahwa rincian pembelian tanah milik pihak Pertama (Pemberi Kuasa/Pemilik tanah) oleh pihak Kedua (Penerima Kuasa) adalah 1. 5648 m2 x Rp.100.000,- / m2 .....=Rp.564.800.000,-

2. Pembayaran kaveling kontan + uang muka = Rp.285.250.000,-

Sisa ...= Rp.279.550.000,-

Sisa sebesar Rp.279.550.000,-

tersebut oleh pihak Kedua (Penerima Kuasa) dibayar bertahap perbulan sebesar



Rp.10.000.000,- /bulan disetorkan kepada pihak Pertama (Pemberi Kuasa/ Pemilik Tanah) sampai dengan lunas keseluruhan kurang lebih selama 28 bulan ;

-----  
-----  
----- Menimbang, bahwa dari fakta - fakta hukum tersebut diatas Pengadilan Tinggi selanjutnya mempertimbangkan sebagai berikut ;

**DALAM POKOK PERKARA**

----- Menimbang, bahwa inti pokok persengketaan kedua belah pihak dalam perkara ini adalah mengenai wanprestasi yaitu kelalaian Pemanding-semula Tergugat memenuhi isi perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan antara Terbanding - semula Penggugat sebagai Pihak Pertama (Pemberi Kuasa/Pemilik tanah) dengan Pemanding-semula Tergugat sebagai Pihak Kedua (Penerima kuasa) pada tanggal 6 Nopember 2008 ;

----- Menimbang, bahwa gugatan Terbanding- semula Penggugat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru telah dikabulkan untuk sebagian sebagaimana tertuang dalam putusannya Nomor 19/Pdt.G/2009/PN.Bjb tanggal 5 Nopember 2009 dengan alasan-alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan perkara a quo ;



----- Menimbang, bahwa permasalahan hukum dalam perkara ini adalah apakah benar Pembanding- semula Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) atas isi surat perjanjian tanggal 6 Nopember 2008 dengan Penggugat, atau tidak memenuhi secara sempurna isi perjanjian tersebut sehingga Pembanding- semula Tergugat melakukan ingkar janji (wanprestasi) ; -----

----- Menimbang, bahwa setelah meneliti keseluruhan pertimbangan Pengadilan tingkat Pertama dalam perkara a quo, Majelis Hakim tingkat Banding dapat menerima dan membenarkannya karena dalam perkara ini telah dipertimbangkan dengan benar sehingga diambil - alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi;

----- Menimbang, bahwa dengan demikian maka keberatan Pembanding - semula Tergugat sebagaimana diuraikan dalam memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru pada tanggal 4 Januari 2010 tidak cukup berharga untuk dapat membatalkan putusan Pengadilan tingkat Pertama, sehingga putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 5 Nopember 2009 Nomor 19/Pdt.G/2009/PN.Bjb dapat dikuatkan : -----

----- Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah perkaranya - Pembanding - semula Tergugat harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan - yang besarnya akan disebutkan di dalam amar putusan di bawah ini ;



Mengingat pasal 199 R.Bg jo. Ketentuan Titel VII Rv, dan pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan ;

M E N G A

D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding - semula Tergugat ;- - -

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 5 Nopember 2009 Nomor 19/Pdt.G/2009/PN.Bjb, yang dimohonkan banding tersebut ;

- Menghukum Pemanding - semula Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.14.000,00 (empat belas ribu Rupiah);- - -

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarmasin, pada hari **SENIN TANGGAL 3 MARET 2010**, oleh kami **H. FATHURRAHMAN, SH**, Hakim Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarmasin, selaku Hakim Ketua, **NURHAIDA BETTY ARITONANG, SH MH**, dan **HIZBULLAH, SH** masing- masing



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14

sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarmasin tertanggal 27 Januari 2010 Nomor 06/Pen.Pdt/2010/PT.BJM, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan tingkat banding, dan pada hari **SENIN TANGGAL 22 MARET 2010** putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri para Hakim Anggota, **SARI RAHMAWATI, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara .- - - - -

Hakim Ketua,

H.

**FATHURRAHMAN, SH.**

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

**NURHAIDA BETTY ARITONANG, SH MH**  
**HIZBULLAH, SH**

Panitera

Pengganti,

**Disclaimer**

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



SARI

RAHMAWATI, SH

Perincian biaya :

Meterai putusan.	=	Rp.	6.000,00.
Redaksi putusan.	=	Rp.	5.000,00
Pemberkasan	=	Rp.	<u>3.000,00</u>
Jumlah	=	Rp.	14.000,00

( empat belas ribu Rupiah)