



PUTUSAN

Nomor 30 /Pdt.G/2020/PN. Kdi

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa, dan mengadili perkara gugatan sederhana pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

LILYS LODYANTO, Tempat, Tanggal Lahir Makassar, 23 Mei 1975, Jenis Kelamin Perempuan, Alamat Jalan A. Yani Nomor 62.A, RT 002 RW 009 Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Kewarganegaraan WNI, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Syahiruddin Latif, SH., MH & Faisal Abdaud, SH., MH, Advokat pada kantor SYAHIRUDDIN LATIF, SH., MH & REKAN. Beralamat di Ji. Ahmad Yani No.201, Kelurahan Anawai. Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Desember 2019, Yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 16 Maret 2020 dibawah register Nomor 84/Pdt/2020/PN.Kdi, Selanjutnya disebut sebagai -----Penggugat

Lawan

YUSUF CONTESSA, SH., SE., MH. Tempat tanggal lahir Kolaka, 01 Juni 1984, Jenis Kelamin Laki-laki, Alamat Jalan Wonorejo Permai Selatan 3/CC 256 A RT 008, RW 006, Kecamatan Rangkut, Kelurahan Wonorejo Kota Surabaya (Berdasarkan Kartu Tanda Penduduk dalam Akta Kesepakatan Bersama), sekarang tinggal di Rumah Makan Sakura Resta (depan patung kuda Citra Land) Jalan Malaita, Brigjend Z A Sugianto, Kambu Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai -----Tergugat.

Halaman 1 dari 18 Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi



Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Maret 2020 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 18 Maret 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 21 September 2016 telah dibuat Akta Kesepakatan Bersama (disingkat AKB) di hadapan Notaris Gresia Puterahmat,SH.,M.Kn antara Penggugat dan Tergugat dengan Nomor Akta 14;
2. Bahwa di dalam ketentuan akta *a quo* telah diperjanjikan satu bagian dari tanah seluas kurang lebih 200 meter persegi yang merupakan satu kesatuan dari sertifikat Hak Milik Nomor 03855 alas nama Vonny Lucia akan diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat yang telah menjadi atas nama Penggugat dalam jangka waktu paling lambat 6 bulan terhitung sejak penandatanganan akta, yakni jika dihitung tepatnya pada tanggal 21 Maret 2017. (*vide* AKB Pasal 1 dan Pasal 2);
3. BahwapihakTergugatakana menanggung biaya dan segala sesuatu yang diperlukan untukpemecahansertifikattanahseluaskuranglebih 200 meter persegisertabaliknamamenjadiatasnamaPenggugat
4. Bahwasegalahal yang berkenaandengankewajibanPenggugat, telahPenggugattunaikantermasukharga tanah kurang lebih 200 meter persegi tersebut yang ditetapkanjumlahRp. 200,000,000 (dua ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam aktakesepakatan hersama pada Pasal 4 (*vide* AKB Pasal 4);
5. Bahwadalam perkembangan selanjutnya, setelah ditelusuri oleh Penggugat, tanah *a quo* ternyata telah balik nama atasnama RIANAWATI, ST.,MM yang merupakan istriTergugattanpamemberikaninformasidankonfirmasikepadaPengg

Halaman2dari18Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi



ugatdengannomor sertifikat SHM No 04850 diterbitkan pada tanggal 5 Desember 2016 hasil pemisahan/pemecahan dari SHM No 03855.

6. Bahwa alas peristiwa tersebut Penggugat telah menyampaikan keberatan kepada Tergugat baik secara langsung (bertemu), melalui telepon maupun melalui percakapan Whats App (WA) namun Tergugat cenderung mengelak dan lari dari tanggung jawab (*ingkar janji*);
7. Bahwa hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Penggugat melalui kuasa hukum Penggugat, telah melakukan pertemuan dengan Tergugat, namun Tergugat masih ingkar janji dan cenderung lari dari tanggung jawab;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata, menyatakan bahwa: "penggantian biaya, rugidan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan jalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan Mau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya", oleh karena itu perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur Wanprestasi;
9. Bahwa pihak tergugat sebagai seorang yang terpelajar seharusnya memahami hakikat suatu perjanjian atau Akta Kesepakatan Bersama (AKB) bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*aaas fakta sunt servanda*) sebagaimana yang tertuang secara tegas pada Pasal 1338 KUI1 Perdata;
10. Bahwa di dalam akta *aqua* juga tertuang secara limitatif tentang ketentuan sanksi yang diterangkan secara terang benderang pada Pasal 6 bahwa sanksi bagi pihak Tergugat apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah penandatanganan "Akta Kesepakatan Bersama (AKB)" pihak Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya menyerahkan sertifikat tanah seluas

Halaman 3 dari 18 Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi



kurang lebih 200 (dua ratus) meter persegi yang telah menjadi alas nama pihak Penggugat, Tergugat berjanji dan oleh karena itu wajib untuk membayar denda keterlambatan kepada pihak Penggugat sebesar Rp.50.000 (lima puluh ribu rupiah) perhari keterlambatannya. (*vide* AKB Pasal 6);

11. Bahwa jika di hitung denda keterlambatan alas perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) yang dilakukan oleh Tergugat yakni 6 (enam) bulan sejak penandatanganan AKB tanggal 21 September 2016 berartimulaiterhitungsejaktanggal 22 Maret 2017 hinggasaatinidenhandemikiandendaketerlambatan yang harusdubayarolehTergugathinggasaatiniberdasarkanbunyiketentuan AKB yakni 22 Maret 2017 sampaidengan 3 Maret 2020 = 1.077 hari x Rp.50.000 = Rp.53.850.000,-
12. Bahwa sejak bergulirnya perkara ini maka Penggugat mengalami kerugian materil dan kerugian inmateril, adapun kerugian materil yakni Penggugat tidak dapat mempergunakan bangunan yang ada di atas tanah a quo sejak tanggal 22 Maret 2017 bila dihitung kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah 22 Maret 2017 bila dihitung kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah 22 maret 2017 sampai dengan tanggal 3 Maret 2020 + 1.077 x Rp.500.000,- =Rp.538.500.000,-, adapun kerugian Inmateril yakni Rp.500.000.000,-
13. Bahwa total kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah kerugian materil + inmateril + denda = Rp.538.500.000 + Rp.500.000.000,- + Rp.53.850.0000= Rp.1.092.350.000;
14. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 191 ayat (1) RBg segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan tertebih dahulu uii voorbaar bijvooraadmeskipun ada upaya hukum dari Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka karni mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kendari untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Wanprestasi(ingkar janji);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk surat-surat balk tertulis, atau apapunnama dan bentuknya yang ada kaitannya dengan tanah Penggugat yang menimbulkan hak penguasaan oleh Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan menggunakannya adalah tidak sah/batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. Rp.1.092.350.000 dengan rincian sebagaimana yang tertuang dalam posita;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkaraini;

SUBSIDAIR

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan pihak Penggugat telah menghadap kuasanya di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap dipersidangan atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap sebagai kuasanya, meskipun Tergugat telah dipanggil dengan patut dan sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas panggilan bahwa Tergugat sudah dipanggil secara patut dan sah berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 16 Maret 2020, relaas panggilan sidang tanggal 24 Maret

Halaman 5 dari 18 Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, relaas panggilan sidang tanggal 14 April 2020 namun Tergugat tidak hadir dipersidangan sedang ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan/alasan yang sah, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat menyatakan bahwa Penggugat tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup, tertanda P1 sampai dengan P.5 dan telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Novita dan Vonny Lucia yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, bukti surat dan keterangan saksi sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan dianggap merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa walaupun perkara a quo bukanlah mengenai sengketa kepemilikan akan tetapi untuk memperjelas letak obyek ruko yang telah diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat, maka Majelis telah melakukan pemeriksaan terhadap obyek ruko A quo pada tanggal 30 April 2020

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 6 Mei 2020;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini hendaknya diperhatikan tentang keadaan-keadaan yang tercantum dalam berita acara persidangan yang semuanya di anggap telah termuat pula dalam putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak datang menghadap di persidangan atau menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menghadap sebagai kuasanya, meskipun Tergugat telah dipanggil dengan patut dan sah, sedang tidak ternyata terbukti bahwa tidak

Halaman 6 dari 18 Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

datangnya itu disebabkan oleh sesuatu alasan yang sah, maka sikap Tergugat yang demikian itu haruslah dianggap bahwa Tergugat sudah tidak menggunakan hak-haknya untuk membela kepentingannya melalui pengadilan dan untuk itu Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dan diputus dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 21 September 2016, Penggugat dan Tergugat telah membuat Akta kesepakatan Bersama dihadapan Notaris Gresia Puterahmat. Bahwa dalam ketentuan akta *a quo* telah diperjanjikan satu bagian dari tanah seluas kurang lebih 200 meter persegi yang merupakan satu kesatuan dari sertifikat Hak Milik Nomor 03855 alas nama Vonny Lucia akan diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat yang telah menjadi atas nama Penggugat dalam jangka waktu paling lambat 6 bulan terhitung sejak penandatanganan akta, yakni jika dihitung tepatnya pada tanggal 21 Maret 2017, dimana Tergugat berjanji akan menyerahkan sertifikat pemecahan kepada Penggugat atas nama Penggugat dan Tergugat akan mengurus dan menanggung segala biaya yang berkaitan dengan pemecahan sertifikat tersebut, akan tetapi bahwa ternyata atas tanah seluas 200 (duaratus) meter persegi tersebut telah diterbitkan sertifikat nomor 04850 atas nama isteri Tergugat (Rianawati) yang merupakan pemecahan sertifikat hak milik nomor 03885 dan tidak diserahkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut maka yang menjadi inti pokok permasalahan dalam perkara *A quo*, apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap kesepakatan bersama yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan notaris?

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut maka terlebih dahulu Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan terlebih

Halaman 7 dari 18 Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Akta Kesepakatan Bersama (AKB) yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Gresia Puterahmat No 14;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1869 KUH Perdata bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat, dengandemikian bahwa akta tersebut harus dibuat oleh pejabat yang benar-benar memiliki kewenangan, jika tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang maka menurut pasal 1869 KUH Prdata maka akta tersebut tidak memenuhi syarat formal sebagai akta otentik dan hanya memiliki nilai pembuktian sebagai alat bukti biasa;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik maka haruslah dipenuhi syarat formal dan materil, dimana syarat formalnya adalah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang seperti notaris, di hadir oleh kedua belah pihak, di hadir oleh saksi, ada identitas pejabat, menyebutkan tempat, tanggal dan tahun pembuatan akta, ditandatangani oleh kedua belah pihak sedangkan syarat materilnya adalah berisi kesepakatan para pihak, isi keterangan perbuatan melawan hukum, pembuatan akta sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa kekuatan pembuktian akta otentik adalah kekuatan pembuktian sempurna, akta otentik memberikan kepada pihak atau orang-orang yang mendapat hak darinya suatu bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan uraian tersebut diatas maka jelas bahwa bukti surat P.1 berupa Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 21 September 2016 adalah merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga dapat dipertimbangkan oleh hakim sebagai alat bukti yang sempurna;

Halaman 8 dari 18 Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwadikaitkandenganpasal 1338 ayat (1) KUH Perdataterkaitdenganasaskebebasanberkontrakbahwasetiapperjanjian yang dibuatsecarasahberlakusebagaiundang-undangbagimereka yang membuatnya, sepanjangperjanjiantersebutmemenuhiketentuandalamPasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwapada pasal 1238 KUHPerdata telah menyatakan "debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

Menimbang, bahwamenurut R. Subekti, bahwawanprestasi (kelalaian) seorangdebiturdapatberupa 4 (empat) macamwanprestasiadalahsebagaiberikut :

- tidakmelakukanapa yang seharusnya dilakukan
- melakukanapa yang diperjanjikanpitidaksebagaimana yang diperjanjikan
- Melakukanapa yang sudahdiperjanjikanpitertilambatdalamwaktupelaksanaannya
- Melakukansekuatituhal yang didalamperjanjiantidakbolehdilakukan

Menimbang, bahwa bukti surat P.1 berupa Akta Kesepakatan Bersama (AKB) bahwa Penggugat dan Tergugat telah membuat akta kesepakatan bersama (AKB) Nomor 14 tanggal 21 September 2016 didepan Notaris Gresia Puterahmat, bahwa pihak Kesatu(Tergugat) akan memiliki dua bidang tanah yaitu hak atas sebidang tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 03885/kel.kambu seluas 2736 atas nama Vonny Lucia dan hak atas sebidang tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 02112/Kel.Kambu atas nama Sandy Husni. Bahwa jual beli tersebut belum dapat terlaksana oleh karena bidang-bidang tanah tersebut masih dalam jaminan di Bank oleh Sandy Husni sehingga antara Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan bahwa Pihak kedua (Penggugat) membayarkan hutang Sandy Husni untuk menebus sertifikat sertifikat hak

Halaman9dari18Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik nomor 03885/kel.kambu an Vonny Lucia pada Bank Danamon, dan oleh karena Penggugat telah membayarkan hutang Sandi Husni sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang keseluruhnya diterima oleh pihak Kesatu (Tergugat), maka Penggugat mendapatkan bagian tanah seluas kurang lebih 200 (dua ratus) meter persegi (kurang lebih 5-lima meter lebar 40-meter panjang) yaitu nomor 1 dari arah utara yang merupakan satu kesatuan dengan berdasarkan SHM nomor 03855/Kelurahan kambu, seluas 2736 meter per segi, Nomor ukur tanggal 05 April 2011 dengan nomor identifikasi tanah 21.05.10.05.02266, yang terletak di provinsi Sulawesi Tenggara, kota Kendari tertulis atas nama Vonny Lucia.

Menimbang, bahwa kemudian oleh karena Pihak kedua (Penggugat) telah membayarkan hutang Sandy Husni sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) maka kemudian dibuatkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat bahwa pihak kesatu (Tergugat) sebagaimana dalam klausula pasal 2 AKB, berjanji dan wajib untuk menyerahkan sertifikat hak milik tanah seluas 200 (dua ratus) meter persegi yang telah menjadi milik Penggugat dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak penandatanganan Akta dan pihak kesatu (Tergugat) akan menanggung biaya dan mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan pemecahan sertifikat kurang lebih 200 (dua ratus) meter persegi serta balik nama menjadi nama pihak kedua (Penggugat);

Menimbang, bahwa pihak Kesatu (Tergugat) akan menanggung dan mengurus biaya atas segala sesuatu yang diperlukan untuk pemecahan sertifikat serta balik nama atas nama Penggugat, sebagaimana klausula Pasal 3 Akta Kesepakatan Bersama (AKB);

Menimbang, bahwa dalam klausula Pasal 5 Akta kesepakatan Bersama (AKB) bahwa, Pihak kedua (Penggugat) dapat segera menguasai obyek kesepakatan segera setelah penandatanganan akta dan pelunasan hutang Sandi Husni;

Menimbang, bahwa saksi Novita menerangkan dipersidangan bahwa atas tanah seluas seluas 200 meter persegi yang menjadi obyek perjanjian,

Halaman10dari18Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi

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)



telah dibangun satu petak Ruko. yang awalnya dikerjakan oleh Sandi Husni namun karena Sandi Husni tidak dapat melanjutkan pekerjaannya maka diambil alih oleh Penggugat, dimana berdasarkan kesepakatan penggugat dan Tergugat, Penggugat membayarkan hutang Sandy Husni sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta) dan tanah seluas 200 (dua ratus) meter persegi yang merupakan bagian dari sertifikat hak milik nomor 03855/Kelurahan kambu, seluas 2736 meter per segi tersebut menjadi milik Penggugat. Bahwa untuk tanah yang seluas 200 (dua ratus) meter per segi yang menjadi obyek perjanjian, pihak Tergugat berjanji akan mengurus segala sesuatu yang berhubungan pemecahan sertifikat dan balik nama menjadi nama Penggugat serta segera menyerahkan sertifikat kepada Penggugat setelah Penggugat melunasi hutang Sandi Husni sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) pada Bank Danamon oleh karena sertifikat tersebut dijadikan jaminan pada bank, namun ternyata bahwa sertifikat atas tanah seluas 200 (dua ratus meter) persegi tersebut dialihkan kepada isteri Tergugat atas nama Rianawati dan tidak diserahkan kepada Penggugat. Bahwa sekarang diatas tanah seluas 2736 meter persegi, telah berdiri enam petak Ruko yaitu petak pertama milik ibu Yanni (ibu saksi), petak kedua milik ibu lilis (Penggugat), petak ketiga dan keempat milik Tergugat, petak kelima dan keenam milik pak Romi , dimana untuk petak kelima dan keenam milik Pak Romi sudah beralih menjadi milik Tergugat, untuk Ruko petak pertama milik ibu saksi juga sudah dibeli Tergugat sehingga seharusnya hanya Tergugat menguasai Ruko 5 petak yaitu petak pertama, ketiga, keempat, kelima dan keenam namun sekarang kesemua enam petak Ruko dikuasai oleh Tergugat termasuk petak kedua milik Penggugat dan telah dibalik nama atas nama Isteri Tergugat yaitu Rianawati dengan sertifikat Nomor Nomor 04850 atas nama Rianawati, yang merupakan pemecahan sertifikat Nomor 3855 vide bukti surat P.3;

Menimbang, saksi Vonny Lucia menerangkan dipersidangan bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Penggugat adalah salah satu pembeli dari Ruko yang awalnya dikerjakan oleh adik saksi begitu pula

Halaman 11 dari 18 Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi



dengan Tergugat yang juga pembeli Ruko. Bahwa awalnya Ruko yang dibangun diatas tanah seluas 200 meter persegi tersebut dikerjakan oleh Sandi Husni akan tetapi kemudian diambil alih oleh Penggugat setelah Penggugat membayarkan hutang Sandy Husni sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Bahwa kemudian atas pembangunan Ruko tersebut, Tergugat berjanji sebagaimana dalam kesepakatan bahwa akan mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan pemecahan sertifikat dan akan menyerahkan kepada Penggugat akan tetapi ternyata sertifikat tanah seluas 200 (dua ratus meter) persegi tersebut tidak diserahkan kepada Penggugat akan tetapi diterbitkan sertifikat Nomor 04850 atas nama Rianawati, yang merupakan pemecahan sertifikat Nomor 3855/Kel.Kambu vide bukti surat P.3, yang atas penguasaan Tergugat terhadap obyek tersebut, Tergugat telah pula melakukan pembayaran pajak sebagaimana bukti surat P.4;

Menimbang, bahwa bukti surat P.2, berupa tanda bukti pembayaran uang sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang menerangkan bahwa sebagaimana klausula Pasal 4 Akta Kesepakatan Bersama, bahwa Penggugat telah melakukan kewajibannya untuk melakukan pelunasan hutang Sandy Husni, yang seluruhnya diterima oleh pihak Kesatu (Tergugat) dari pihak Kedua (Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti surat P.5 menerangkan terkait adanya percakapan melalui Whatsapp antara Penggugat dan Tergugat mengenai segala biaya pengurusan ruko, menunjukkan adanya itikad tidak baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa Ternyata berdasarkan bukti surat P.2 bahwa Penggugat telah melakukan kewajibannya untuk membayar sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana kesepakatan dalam klausula Pasal 4 AKB dan berdasarkan bukti surat P.1 dihubungkan dengan adanya keterangan saksi-saksi, pihak Tergugat telah menyalahi kesepakatan yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam Akta Kesep

Halaman 12 dari 18 Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akatanBersamaNomor 14 tanggal 21 September,
dimanaTergugattidakmenyerahkansertifikatanahseluas 200 (duaratus)
meter persegi pemecahan sertifikat Nomor
3855/Kel.Kambu kepadaPenggugatsebagaimanakesepakatananakantetapiju
struditerbitkansertifikatNomorNomor 04850 atas nama Rianawati (isteri
Tergugat) vide bukti surat P.3;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak melaksanakan apa
yang seharusnya dilaksanakan sebagaimana dalam Akta kesepakatan
Bersama yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat sehingga
olehkarenanya Hakim

berpendapatbahwaTergugattelahmelakukanwanprestasi/ingkarjanji,
sehinggaolehkarenanyapetitumPenggugatangka 2 dapatdikabulkan;

Menimbang, bahwaterhadappetitumPenggugatpadaangka
1,apakahgugatanPenggugatakandikabulkansebagianatauseluruhnya,
akandipertimbangkansetelahmempertimbangkanpetitumPenggugat yang
lainnya;

Menimbang, bahwaterhadappetitumPenggugatpadaangka3, menyatakan
menurut hukum bahwa semua bentuk surat-surat balk tertulis, atau
apapunnama dan bentuknya yang ada kaitannya dengan tanah
Penggugat yang menimbulkan hak penguasaan oleh Tergugat atau siapa
saja yang menguasai dan menggunakannya adalah tidak sah/batal demi
hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum, dipertimbangkan
bahwa oleh karena ternyata bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi
dengan tidak menyerahkan sertifikat tanah seluas kurang lebih 200 (dua
ratus) meter persegi kepada penggugat yang merupakan pecahan
sertifikat nomor SHM nomor 03855/Kelurahan kambu, atas nama Vonny
Lucia., dantelah sertfikat tanah nomor 04850 seluas 200 (dua ratus)
meter persegi pada tanggal 5 Desember 2016 atas nama Rianawati (isteri
Tergugat), maka petitum pada angka 3 beralasan hukum untuk
dikabulkan;

Halaman13dari18Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi

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)



Menimbang, bahwa terhadap petitum pada angka 4, bahwa menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp.1.092.350.000,- dengan rincian sebagaimana dalam posita gugatan;

Menimbang, bahwa terkait pembayaran ganti kerugian, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait denda keterlambatan. Bahwa sebagaimana dalam klausula Pasal 6 Akta Kesepakatan Bersama(AKB) yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat bahwa “apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah penandatanganan akta ini pihak kesatu tidak melaksanakan kewajibanya sebagaimana diatur dalam pasal 2 tersebut diatas, maka pihak Kesatu berjanji dan oleh karena itu wajib untuk membayar denda keterlambatan kepada pihak kedua sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per hari keterlambatannya. Bahwa penandatanganan AKB tersebut dilakukan pada tanggal 21 September 2016 maka jika dihitung 6 (enam) bulan kemudian maka pembayaran denda keterlambatan terhitung sejak tanggal 21 maret 2017, sehingga jumlah denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat adalah **22 Maret 2017 sampai tanggal 3 Maret 2020 = 1.077 hari x Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) = Rp.53.850.000,- (lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah)** sehingga oleh karenanya denda keterlambatan yang harus dibayarkan Tergugat sebagaimana disepakati dalam Akta Kesepakatan Bersama(AKB) dihadapan notaris adalah **Rp.53.850.000,- (lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);**

Menimbang, bahwa terkait dengan ganti rugi materil, Majelis pertimbangan bahwa selama proses persidangan pihak Penggugat tidak dapat membuktikan secara terperinci dan jelas nilai kerugian dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang jelas dan kongkrit bagaimana perhitungan nilai kerugian oleh Penggugat, bisa sampai dalam angka nominal Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) per hari, maka dengan merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 bahwa “... karena gugatan ganti rugi tidak terperinci,

Halaman14dari18Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi



maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima”, Putusan mahkamah Agung Nomor 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 bahwa” tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti, harus ditolak”, sehingga oleh karena terhadap tuntutan ganti kerugian meteril tersebut tidak beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan ganti kerugian Imateril, majelis pertimbangan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini didasarkan pada bentuk “gugatan wanprestasi” dimana terdapat perbedaan mendasar antara gugatan “wanprestasi” dan gugatan “perbuatan melawan hukum” yang juga membawa konsekuensi hukum yang berbeda terhadap pembayaran ganti rugi yang dapat digugat;

Menimbang, bahwa Prof. Rosa Agustina dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum” menerangkan bahwa kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum sebagai “scade” (rugi) saja, sedangkan kerugian akibat Wanprestasi oleh Pasal 1246 KUHPerdara dinamakan “Konsten, scaden en interessen” (biaya, kerugian dan bunga). Dalam Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPerdara, Pemohon dapat meminta kepada si pelaku untuk mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya (Materiil) maupun keuntungan yang akan diperoleh di kemudian hari (Immateriil) sebagaimana yurisprudensi putusan MA No. 1226 K/Sip/1977 tanggal 13 April 1978 **maka “soal besarnya ganti rugi pada hakekatnya lebih merupakan soal kelayakan dan kepatutan yang tidak dapat didekati dengan suatu ukuran.**

Menimbang, bahwa selain berpedoman pada ketentuan tersebut diatas maka Majelis Hakim juga mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1994 yang memberikan pedoman yang isinya “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan Penghinaan”, Dikhubungkan dalam perkara *a quo* yang merupakan wanprestasi maka tidaklah terpenuhi syarat dalam Yurisprudensi tersebut;

Halaman 15 dari 18 Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang,

bahwaberdasarkanpertimbangantersebutmakaMajelishanyaakanmengabu
lkanpembayarangantirugihanyaterkaitdenganpembayarandendaketerlamb
atansebagaimana yang
telahdisepakatiPenggugatdanTergugatdalamklausulaPasal 6
AktakesepakatanBersama (AKB)
sedangkanterkaitpembayarangantirugimaterildaninmateril,
tidakberalasanuntukdikabulkan;

Menimbang, bahwaselanjutnyaakandipertimbangkanpetitumpadaangka 5,
MenghukumTergugatuntukmembayaruangpaksa (Dwangsom) sebesar
Rp.1.000.000,-satujuta
rupiah)setiapharilalaimelaksanakanputusanPengadilan yang
berkekuatanhukumtetap;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat pada angka 5 (lima)
yang merupakan petitum dwangsom,
Majelismenilaibahwasyaratdanalasansebagaimana pada ketentuan pasal
606a Rvterkaitpembayaranuangpaksa/ Dwangsomtidak terpenuhi dalam
perkara ini,maka dengan demikianoleh karena itu Petitum angka 5 (lima)
tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas,
Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan
sebagiandan selanjutnya menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan
untuk sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat
harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Rbg dan
KUHPerdato,PermaNomor 4 tahun 2019, Undang-Undang No.48 Tahun
2009, Undang-Undang No.2 Tahun 1986 jo UU No.8 Tahun 2004 jo UU
No.49 Tahun 2009 serta ketentuan hukum dan peraturan perundang-
undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

Halaman16dari18Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut dan sah.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Wanprestasi (ingkar janji);
4. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk surat-surat balk tertulis, atau apapun nama dan bentuknya yang ada kaitannya dengan tanah Penggugat yang menimbulkan hak penguasaan oleh Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan menggunakannya adalah tidak sah/batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. Rp.53.850.000,- (lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.190.000,- (dua juta seratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Rabu tanggal 27 Mei 2020 oleh kami, AndiAsmuruf, S.H,M.H sebagai Hakim Ketua,IrmawatiAbidin, S.H,M.H danAndriWahyudi,S.H,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan manadiucapkandalamsidang yang terbukauntukumumpadatertsebut pada hari Selasa tanggal 2 Juni 2020 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Nurdin, S.H., Panitera Pengganti di hadir oleh Kuasa Penggugat dan hadir oleh Tergugat;.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

IrmawatiAbidin, S.H., M.H. AndiAsmuruf, S.H., M.H.

Halaman 17 dari 18 Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi

Disclaimer

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



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

AndriWahyudi,S.H
Panitera Pengganti,

Nurdin, S.H.

Perincian biaya :

1. Biayapanggilan	;	Rp.30.000,-
2. Biaya ATK	;	Rp.50.000,-
3. Biayapanggilan	;	Rp.270.000,-
4. Biaya PNBp panggilan	;	Rp.10.000,-
5. Biaya transport	;	Rp.1.750.000,-
pemeriksaan setempat		
6. Biaya PNBp Transport	;	Rp.10.000,-
pemeriksaan setempat		
7. Redaksiputusan	;	Rp.10.000,
8. Materaiputusan	;	Rp. 6.0000,
JumlahRp.2.190.0000		

Halaman18dari18Putusan No 30/Pdt.G/2020/PN.Kdi