



P U T U S A N

Nomor 62/Pdt.G/2022/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

BAHRUN, Pekerjaan Karyawan BUMN, Tempat Tanggal Lahir Kabangka, 04 April 1962, Alamat Jl. Mekar No.21, Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini diwakili oleh RISNAWATI, S.H., LA DASMAM, S.H., Keduanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor hukum "RISNA & PARTNERS" yang berkedudukan di Jalan Patimura No.14 Kelurahan Puuwatu, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, yang bertindak berdasar surat kuasa khusus tanggal 19 Mei 2022 dan telah didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari No.232/Pdt/2022/PN Kdi, tanggal 22 Juni 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**

M E L A W A N

ABDUL MAJID, Tanggal/Lahir 14 Oktober 1984, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl.Seratus Ribu, Kelurahan Anawai, RT/RW 002/004, Kecamatan Wua-Wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut :

- Setelah Membaca berkas Perkara yang bersangkutan;
- Setelah membaca surat gugatan;
- Setelah meneliti surat-surat bukti;
- Setelah mendengar keterangan saksi dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Juni 2022, telah didaftarkan di kepanitaraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 13 Juni 2022 dibawah Register perkara Nomor : 62/Pdt.G/2022/PN Kdi telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada hari Selasa tanggal 18 Februari 2020 penggugat telah mengadakan Perikatan Jual Beli dengan Tergugat yang dilakukan dihadapan

Hal.1 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris dan PPAT SIPRIANUS TRISNO, S.H, M.Kn., dengan Nomor : 01/war/Not.SIP/II/2020 ;

2. Bahwa kemudian pada hari Jumat tanggal 25 September 2020 Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat dengan Nomor : 01/war/Not.SIP/II/2020, dilakukan Addendum dengan Nomor : 32/war/Not.SIP/IX/2020 ;
3. Bahwa yang menjadi objek perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sebidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-Wua, Gambar Situasi tanggal 13-06-1992, nomor 3798/1992, seluas ± 6.207 M² (Enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan jalan
 - Selatan Berbatas dengan tanah milik Jaelani
 - Timur Berbatas dengan Mariati
 - Barat Berbatas dengan tanah milik Mustari Polingai
4. Bahwa sebagaimana Pasal 1 Perikatan Jual Beli /Addendum Perikatan Jual Beli harga yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu penggugat dan tergugat untuk sebidang tanah sebagaimana tersebut diatas adalah Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) dimana pembayarannya dilakukan dengan cara mencicil/bertahap sebagaimana termuat dalam Pasal 2 Perikatan Jual Beli/Addendum Perikatan Jual Beli ;
5. Bahwa namun faktanya Penggugat baru menerima pembayaran dari Tergugat sebesar ± Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga harga tanah yang akan dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat masih tersisa sebesar Rp. 1.750.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)
6. Bahwa dalam Pasal 2 Perikatan Jual Beli /Addendum Perikatan Jual Beli Tergugat juga berjanji akan membuat rumah kepada Penggugat ;
7. Bahwa dalam proses pembayaran harga tanah tersebut diatas oleh Tergugat tidak lagi sesuai sebagaimana Pasal 2 Perikatan Jual Beli yang mana Tergugat tidak melakukan kewajiban pembayaran secara bertahap hingga pelunasan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani dalam perikatan jual beli ;
8. Bahwa Penggugat telah berupaya berbagai macam cara menuntut Tergugat agar memenuhi kewajibannya namun tidak ada respon ataupun itikad baik dari Tergugat untuk memenuhi kewajibannya sampai dengan saat ini

Hal.2 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



sehingga atas perbuatan tersebut Tergugat telah melakukan (Wanprestasi) yang mengakibatkan Penggugat dirugikan ;

9. Bahwa Penggugat pernah memberikan kuasa menjual kepada Tergugat yang mana kuasa menjual tersebut oleh Penggugat telah dicabut, mengingat bahwa Penggugat pernah menyerahkan sertifikat asli objek perikatan jual beli yang mana sertifikat tersebut sampai saat ini masih dalam penguasaan Tergugat, sehingga dengan diajukannya gugatan ini penggugat mempunyai persangkaan yang kuat terhadap Tergugat akan menjual dan atau mengalihkan objek perikatan jual beli pada pihak lain yang tentunya akan menambah kerugian besar bagi Penggugat sehingga dengan demikian Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kendari cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar objek perikatan jual beli terlebih dahulu diletakan sita jaminan (Conservatoir beslag) ;
10. Bahwa oleh karenanya Penggugat merasa perlu agar Pengadilan Negeri Kendari cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan menurut hukum penjualan Tergugat kepada pihak lain termasuk segala surat-surat yang ada hubungannya dengan peralihan tanah obyek perikatan jual beli tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat harus dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena telah merugikan Penggugat;
11. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan (Wanprestasi) terhadap pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat sebesar ± Rp. 250.000.000.- (Dua ratus lima puluh juta rupiah), dianggap tidak pernah ada karena pembayaran harga tanah yang diberikan Tergugat kepada Penggugat belum mencapai 40% (Empat puluh persen) dari total nilai pembelian Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) sehingga dianggap menjadi hak Penggugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 Perikatan Jual Beli ;
12. Bahwa oleh karena gugatan ini memiliki alat bukti berupa surat-surat yang kuat oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kendari cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenaan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Vorrade) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
13. Bahwa supaya tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya mau melaksanakan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kendari cq Majelis Hakim yang

Hal.3 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini agar menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya membayar uang paksa (Dwangson) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila.

Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya terlambat memenuhi putusan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut di atas, Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Kendari cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenaan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi yang mengakibatkan Penggugat dirugikan;
4. Menyatakan menurut hukum terhadap pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat dari Tergugat sebesar ± Rp. 250.000.000.- (Dua ratus lima puluh juta rupiah), dianggap tidak pernah ada atau dianggap menjadi hak Penggugat;
5. Menyatakan tidak sah atau batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat jual beli dan atau peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-Wua, Gambar Situasi tanggal 13-06-1992, nomor 3798/1992, seluas ± 6.207 M² (Enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan jalan
 - Selatan Berbatas dengan tanah milik Jaelani
 - Timur Berbatas dengan Mariati
 - Barat Berbatas dengan tanah milik Mustari Polingai
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-Wua, Gambar Situasi tanggal 13-06-1992, nomor 3798/1992, seluas ± 6.207 M² (Enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, Kota

Hal.4 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kendari kepada Penggugat tanpa syarat ataupun jika perlu dengan bantuan Kepolisian;

7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk membayar uang paksa (dwagsang) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya terhitung setiap hari apabila Tergugat ia lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan sah sita jaminan atas objek perikatan jual beli dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik *verzet*, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij vorrd);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini atau selanjutnya menurut hokum.

SUBSIDER :

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut tetap tidak hadir atau tidak mengirimkan wakilnya yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut namun tetap tidak hadir, maka pemeriksaan dalam perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Gugatan Penggugat dibacakan dipersidangan yang isinya tetap dipertahankan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang berupa foto copy, masing-masing bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat sebagai pengajuan alat bukti yang sah yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai asli Surat Perikatan Jual Beli tanggal 18 Februari 2020 dengan Nomor :01/war/Not/SIP/II/2020, diberi Tanda Bukti P-1;
2. Foto copy sesuai asli Surat Adendum Perikatan Jual Beli tanggal 25 September 2020 dengan Nomor :32/war/Not.SIP/IX/2020, diberi Tanda Bukti P- 2 ;
3. Foto copy tanpa asli Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor :01 tanggal 18 Februari 2020, diberi Tanda Bukti P- 3 ;

Hal.5 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/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

4. Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan Pembatalan Kuasa Nomor :09 tanggal 27 Januari 2022, diberi Tanda Bukti P- 4;
5. Foto copy tanpa asli Sertifikat Hak Milik No.6118/ Wua-Wua Tahun 1993 tertanggal 29 Maret 1993, diberi Tanda Bukti P- 5.

Menimbang, selain bukti surat Penggugat juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi kepersidangan masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi SAIFUL RAHMADI

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat Abdul Majid sejak akhir tahun 2019.
- Bahwa dengan Pak Bahrn saya kenal sejak tahun 2020.
- Bahwa dalam hal kerja sama pembiayaan, jadi pak Abdul Majid itu saya punya bos di properti dipengembangan yang ketiga kebetulan saya yang diberikan tanggung jawab untuk mengelolah.
- Bahwa saksi tau terkait perikatan jual beli antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa mulai koordinasi itu disekitar bulan Februari dan sudah mulai membuat perikatan jual beli.
- Bahwa saksi tau Penggugat dan Tergugat itu sering ketemu;
- Bahwa saksi sering bertemu dengan Penggugat karena kebetulan lokasi yang akan dikelolah itu saya yang diberi tanggung jawab disitu sehingga sering ketemu pak Bahrul.
- Bahwa pernah dalam bentuk foto copy, karena beberapa berkas penting pak Abdul Majid itu aslinya beberapa saya juga pegang termasuk ke anggotaa Rei termasuk akta jual belinya dan kuasa menjual itu juga saya yang pegang.
- Bahwa Kalau tidak salah Notaris yang di Jl. Silondae Mandonga saya lupa namanya.
- Bahwa Kalau itu saya tidak pernah, saya terima sudah barang jadi.
- Bahwa Sebidang tanah berukuran + 6.207 M2 diluar rumah yang ditempati Pak Bahrn.
- Bahwa saksi tau karena pada saat cek lokasi yang datang badan pertanahan dan menentukan titik-titik batasnya dan pada saat itu saya juga ikut Bersama pak Bahrn menyaksikan.
- Bahwa saat itu harga yang disepakati 2 M ditambah satu unit rumah.
- Bahwa saksi tau itu pernah kita proseskan tapi diperjalanan sempat macet soal pembayaran sehingga diperbaharui kalau tidak salah di bulan September 2020.

Hal.6 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena tidak sesuai yang dijanjikan depeloper ke pak Bahrn.
- Bahwa saksisaksi pernah melihat Adendunya;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-1 dan P- 2 dan foto copy ada sama saksi cumin aslinya tidak kami pegang;
- Bahwa saksi mengatakan bahwa kesepakatan nilai jual beli itu 2 M ditambah 1 (satu) unit rumah masih tetap cuma ada pembayaran Reschedule ulang.
- Bahwa setau saksi itu dicicil salah satunya saksi juga pernah dititipi Bos 5 (lima) juta untuk dikasikan ke Pak Bahrn.
- Bahwa kesepakatan perikatan jual beli itu belum lunas;
- Bahwa sepengetahuan saksi sudah Rp. 200.000,00 (dua ratus juta) yang dibayarkan tergugat kepada Penggugat dari harga 2 M itu;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada kuasa untuk menjual;
- Bahwa Tanah itu untuk perumahan;
- Bahwa sudah ada rumah yang dibangun;
- Bahwa pekerjaan perumahan itu pengerjaannya sudah berhenti;
- Bahwa berhenti karena pak Abdul Majid nya sudah tidak ada;
- Bahwa saksi pertanggal 13 Agustus 2021 sudah los kontak;
- Bahwa saksi selaku pelaksana tugas dari pak Abdul Majid;
- Bahwa saksi pernah lihat foto copynya kalau aslinya tidak pernah lihat;
- Bahwa setahu saksi terkait Kuasa jual diatas tanah itu ada Kalau sesuai siteplane itu ada 36 yunit;
- Bahwa yang ada sekarang 2 unit yang masih berupa pondasi ada sekitar 6 pondasi.
- Bahwa setahu saksi belum ada pemecahan sertifikat untuk 8 atau 9 bangunan yang sudah ada;
- Bahwa setahu saksi sampai saat ini pembangunan perumahan itu sudah tidak jalan;
- Bahwa Karena sudah tidak ada depelopernya, sudah berhenti total;
- Bahwa berhenti total sejak awal tahun 2021;
- Bahwa Pak Abdul Majid tinggal di Jl. Seratus ribu;
- Bahwa setau saksi sudah tidak ada disitu, sudah tidak ada dirumah.
- Bahwa saksi tidak tau sudah tidak ada kontak lagi.

Terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan cukup atau tidak menanggapinya;

2. Saksi EKO RINU LESTARI

Hal.7 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu permasalahan pak Bahrun dan pak Abdul Majid;
- Bahwa masalah kerja sama dibidang properti, pak Bahrun sebagai pemilik tanah pak Majid sebagai depeloper;
- Bahwa saksi pernah tau perikatan jual beli antara pak Bahrun dengan pak Abdul Majid tetapi tidak detil;
- Bahwa saksi pernah lihat perikatan jual beli itu;
- Bahwa nilainya dalam perikatan jual beli itu 2 Milyar lebih.
- Bahwa dia bilang itu tanah kerja sama tapi belum lunas.
- Bahwa sampai saat ini tanah itu belum lunas;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah ada berapa yang dibayarkan tergugat Abdul Majid ke penggugat Bahrun;
- Bahwa saksi sering ke lokasi mulai sejak ditimbun, karena saksi juga ada kerja sama dengan pak Abdul Majid dalam hal pembiayaan pembuatan perumahan itu;
- Bahwa saksi terakhir komunikasi itu ketemu diakhir bulan Juli 2021, tapi sempat masih komunikasi itu di awal Agustus 2021;
- Bahwa saksi ada perjanjian tersendiri, Pak Majid itu tidak punya modal saya yang membiayai;
- Bahwa biaya yang sudah berikan sebesar Rp.550,000,000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).

Terhadap keterangan saksi Penggugat menyatakan cukup atau tidak menanggapi.

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 26 Oktober 2022, selanjutnya menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar Gugatan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya pada pokoknya adalah Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat oleh karena Tergugat tidak memenuhi prestasi dengan melakukan pembayaran secara bertahap atas sebidang tanah milik Penggugat yang telah bersertifikat, yakni tanah dengan Sertipikat Hak Milik SHM

Hal.8 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.6118/Wua-wua atas nama Pemegang Hak Bahrn sebagaimana yang disepakati dalam Perikatan Jual Beli Nomor : 01/war/Not.SIP/II/2020 tertanggal 18 Februari 2020 antara Penggugat dan Tergugat yang telah dilakukan addendum sebagaimana Adendum Perikatan Jual Beli Nomor : 32/war/Not.SIP/IX/2020, sehingga terhadap perbuatan Tergugat yang tidak melunasi sisa pembayaran atas sebidang tanah milik Penggugat tersebut dipandang sebagai perbuatan yang telah ingkar Janji (*Wanprestasi*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat tidak mengajukan sangkalan apapun, bahkan tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut melalui tata cara pemanggilan umum selanjutnya pemeriksaan dalam perkara ini dilakukan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun tidak ada sangkalan dari Tergugat dan tidak ada kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya namun untuk akuratnya pertimbangan Majelis Hakim dalam menjatuhkan Putusan serta sistematisnya penyusunan putusan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim tetap mewajibkan Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat yang bertanda P-3 berupa Kuasa Menjual dan bukti P-5 berupa Sertifikat Hak Milik No.6118/Wua-Wua, meskipun diajukan tanpa asli akan tetapi selain keberadaan dua bukti a-quo tidak disangkal kebenarannya dan apa yang diterangkan dalam dua bukti a-quo berkaitan erat dengan bukti surat lainnya yang diajukan Penggugat, maka menurut majelis hakim kalau kedua bukti yang diajukan berupa foto copy tanpa asli selain memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah terhadap bukti tersebut juga dipandang mempunyai nilai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dari dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang ditandai sebagai Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-5, serta 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dipersidangan yakni saksi SAIFUL RAHMADI dan saksi EKO RINU LESTARI;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, maka terlebih dahulu majelis hakim akan mempertimbangkan apakah benar antara Penggugat dan Tergugat ada kesepakatan atau perikatan Jual Beli tanah seluas 5.907m² (lima ribu Sembilan ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara Sebagaimana objek tanah dalam Sertipikat Hak Milik SHM Nomor : 6118/Wua-wua atas nama Pemegang Hak BAHRUN;

Hal.9 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-1 berupa Perikatan Jual Beli dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni masing masing saksi SAIFUL RAHMADI dan saksi EKO RINU LESTARI, maka diperoleh kenyataan kalau antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 18 Februari 2020 ada melakukan pengikatan melalui Perikatan Jual Beli atas sebidang tanah milik Penggugat seluas 5.907m² (lima ribu Sembilan ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Wua-Wua, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari Propinsi Sulawesi Tenggara Sebagaimana objek tanah dalam Sertipikat Hak Milik SHM Nomor : 6118/Wua-wua atas nama Pemegang Hak BAHRUN;

Menimbang, bahwa dari kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat a-quo dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi masing-masing saksi SAIFUL RAHMADI dan saksi EKO RINU LESTARI juga diperoleh kenyataan kalau harga tanah milik Penggugat tersebut dibeli oleh Tergugat senilai Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar Rupiah);

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-2 berupa Addendum Perikatan Jual Beli dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni saksi SAIFUL RAHMADI dan saksi EKO RINU LESTARI, maka diperoleh kenyataan kalau objek tanah yang dibeli oleh Tergugat yakni objek tanah seluas 6.207m² (enam ribu sembilan ratus tujuh meter persegi) dengan kesepakatan akan mengeluarkan atau memisahkan sebagian objek tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang berada atau termasuk dalam bagian objek tanah yang menjadi objek jual beli, seluas 300m² dengan ukuran 15x20 (lima belas kali dua puluh) sehingga luas tanah yang dibeli oleh Tergugat seluas 5.907m² (lima ribu Sembilan ratus tujuh meter persegi), dengan nilai pembelian harga tanah sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar Rupiah), yang akan dibayar oleh Tergugat dalam beberapa tahap pembayaran, yakni masing-masing untuk **tahap pertama** dilakukan pada tanggal 30 Januari 2020 sebesar 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai Down Payment (DP), kemudian sejak melakukan Land Clearing atau aktifitas pada lahan a-quo sampai pada tanggal 25 September 2020 telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), kemudian pembayaran **tahap kedua** pembayaran senilai Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) yang akan dilakukan pada tanggal 25 September 2020 senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling lambat awal bulan Oktober akan melakukan pembayaran senilai 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), **tahap ketiga** akan dibayar

Hal.10 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali senilai 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada akhir Januari 2021, dan pada **tahap Keempat** jumlah pembayaran senilai Rp. 1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya 17 (tujuh belas) bulan yang dihitung dari pembayaran **tahap kedua** yakni bulan Oktober 2020;

Menimbang, bahwa dari kesepakatan tersebut (vide Bukti P-1 dan Bukti P-2) diperoleh kenyataan pula jika Penggugat melakukan wanprestasi maka Penggugat selaku Pihak Pertama mempunyai kewajiban untuk mengembalikan seluruh atau sejumlah uang yang telah diberikan oleh Tergugat selaku Pihak Kedua kepada Tergugat selaku Pihak Kedua, dan apabila Pihak Kedua yang melakukan inkar janji atau wanprestasi atau melakukan pembatalan perjanjian maka uang muka serta pembayaran bertahap yang sudah diterima oleh Penggugat selaku Pihak Pertama yang dihitung sebanyak-banyaknya 40% dari total nilai pembelian menjadi hak Pihak Pertama atau Penggugat;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-1 berupa Perikatan Jual Beli, bukti P-2 berupa Addendum Perikatan Jual Beli dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yakni masing masing saksi SAIFUL RAHMADI dan saksi EKO RINU LESTARI, dimana para saksi juga mengetahui kalau Tergugat baru melakukan pembayaran pembelian tanah sebagaimana Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan tergugat baru sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), maka menurut majelis hakim kalau Tergugat baru melakukan pembayaran pembelian tanah kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dari pembayaran yang seharusnya sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Menimbang, bahwa dari nilai penjualan yang disepakati Penggugat dan Tergugat sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar Rupiah), sebagaimana dalam Pengikatan Jual Beli tertanggal 18 Februari 2020 selanjutnya di lakukan perubahan sebagaimana Addendum Perikatan Jual beli tertanggal 25 September 2020, sebagaimana keterangan saksi-saksi yakni saksi SAIFUL RAHMADI dan saksi EKO RINU LESTARI yang juga diakui oleh Penggugat kalau jumlah yang baru dibayarkan oleh Tergugat baru sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sisa pembayaran harga tanah yang belum dibayar oleh Tergugat kepada sebesar Rp. 1.750.000.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa jika mencermati dengan saksama bukti P-2 berupa Addendum Perikatan Jual Beli maka diperoleh kenyataan kalau pembayaran jual

Hal.11 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tanah yang harus dilakukan oleh Tergugat selambat-lambatnya 17 bulan yang dihitung dari pembayaran tahap Kedua yakni pada bulan Oktober 2020 sebagaimana diatur dalam pasal 2 Addendum Perikatan Jual Bali tertanggal 25 September 2020;

Menimbang, bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan apakah Tergugat telah lalai dalam memenuhi prestasi atau setidaknya tidak memenuhi prestasi sebagaimana waktu yang telah disepakati bersama (vide Bukti P-1 dan Bukti P-2), maka mejelis hakim perlu terlebih dahulu mempertimbangkan apakah telah ada perbuatan hukum lain yang dilakukan Tergugat setelah terjadinya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-1 berupa Perikatan Jual Beli dan Bukti surat P-2 berupa Addendum Perikatan Jual beli, bukti surat P-3 berupa salinan akta Kuasa Jual dikaitkan dengan Keterangan saksi-saksi masing-masing saksi SAIFUL RAHMADI dan saksi EKO RINU LESTARI dan hasil pemeriksaan setempat, maka diperoleh kenyataan kalau setelah kedua belah pihak sepakat mengikatkan diri dalam perikatan jual beli, Tergugat langsung melakukan pembangunan rumah untuk kredit perumahan KPR, dimana Tergugat telah membangun 3 unit rumah dan 4 buah fondasi rumah dan dalam melakukan pembangunan perumahan tersebut Tergugat bekerjasama melalui suatu perikatan dengan saksi EKO RINU LESTARI, untuk membangun unit-unit rumah yang dibiayai oleh saksi EKO RINU LESTARI, dan setiap unit rumah akan dibuatkan sertipikat pemisah atau sertipikat tersendiri;

Menimbang, bahwa mencermati dengan saksama bukti surat bertanda P-5 berupa sertifikat Hak Milik yang diajukan Penggugat tanpa asli, bukti surat bertanda P-3 berupa kuasa menjual, dikaitkan dengan dengan hasil pemeriksaan setempat dimana dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta dimana Tergugat telah membangun beberapa unit rumah untuk perumahan, maka patutlah dipersangkakan kalau sertifikat dengan Hak Milik Nomor : 6118 /Wua-Wua tahun 1993 setelah berada ditangan Tergugat langsung dibuatkan sertifikat pemisah untuk kepentingan pembangunan dan penjualan perumahan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat setelah membuat kesepakatan dengan Penggugat telah melakukan perbuatan hukum lain sebagai akibat adanya perjanjian / perikatan jual beli, perbuatan hukum mana adanya kerjasama pembangunan perumahan serta sebagaimana dipertimbangkan diatas telah terjadi pemisahan sertifikat atas Sertipikat Tanah dengan Hak Milik (SHM) Nomor

Hal.12 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 6118/Wua-wua atas nama Pemegang Hak BAHRUN, maka untuk mengetahui apakah terhadap sertifikat atas nama Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik SHM Nomor : 6118/Wua-wua atas nama Pemegang Hak BAHRUN, telah terjadi pemisahan / pemecahan sertifikat atau tidak, maka sudah sepatutnya Penggugat menarik pihak Badan Pertanahan Nasional untuk diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Badan Pertanahan Nasional tidak diikutkan atau ditarik selaku salah satu pihak dalam gugatan ini maka terhadap gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas menurut Majelis Hakim oleh karena gugatan penggugat dipandang sebagai gugatan yang kurang pihak, maka sudah sepatutnya terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut melalui pemanggilan umum namun tetap tidak hadir, sebagaimana Relas Penggilan yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan No.62/Pdt.G/2022/PN Kdi masing-masing tertanggal 15 Juni 2022, tanggal 23 Juni 2022, tanggal 29 Juni 2022, tanggal 12 Juli 2022, dan 4 Agustus 2022, oleh karena telah nyata kalau ketidakhadiran Tergugat selama proses persidangan sampai putusan dalam perkara ini akan dijatuhkan bukanlah karena ada halangan yang sah, maka terhadap pemeriksaan dan putusan dalam perkara ini akan dijatuhkan atau diputus tanpa hadirnya Tergugat atau *Verstek*;

Memperhatikan Pasal 125/149 HIR/RBG, Pasal 6 ke -7 Rv, serta Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua dari Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan atau perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*), dengan *Verstek*;
2. Menyatakan Tergugat meskipun telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.430.000,- (tiga juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah).

Hal.13 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Rabu tanggal 23 November 2022, oleh kami : RONALD SALNOFRI BYA, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, FRANS W. S. PANGEMANAN, S.H., M.H., dan ELLY SARTIKA ACHMAD, S.H., M.H., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 62/Pdt.G/2022/PN Kdi, tanggal 13 Juni 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu tanggal 30 November 2022, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi para Hakim Anggota, dengan dibantu oleh SARIFUDDIN, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

FRANS W.S. PANGEMANAN, SH, MH RONALD SALNOFRI BYA, SH, MH

ELLY SARTIKA ACHMAD, SH, MH

Penitera Pengganti

SYARIFUDDIN, SH, M.HUM

Perincian Biaya :

- | | | | |
|----------------------|---|-----|-----------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : | Rp. | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses | : | Rp. | 50.000,00 |

Hal.14 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/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

3. Biaya Relas Pemanggilan	:	Rp.1.920.000,00
4. Biaya PNBP Panggil	:	Rp. 10.000,00
5. Biaya PS	:	Rp.1.390.000,00
6. Biaya PNBP PS	:	Rp. 10.000,00
7. Biaya Materai	:	Rp 10.000,00
8. Biaya Redaksi	:	<u>Rp. 10.000,00</u>
J U M L A H		Rp.3.430.000,00 (tiga juta empat ratus tiga puluh ribu rupiah).

Hal.15 dari 15 Putusan No. 62/Pdt.G/2022/PN Kdi