



PUTUSAN

Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banyuwangi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Sukirman, beralamat di Dusun Krajan Rt 001 Rw 003, Desa Pendarungan, Kec Kabat, Kab Banyuwangi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Sugiyono.SH.MH, Advokat berkantor pada Kantor Hukum MOHAMAD SUGIYONO.,SH.MH DAN REKAN beralamat di Jl.Lateng No.08, Desa Bubuk, Kecamatan Rogojampi, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 765/HK/2020/PN.Byw tanggal 21 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

Mahfud, bertempat tinggal di Perum Permata Indahblok D no 16 Giri Kabupaten Banyuwangi, Kelurahan Giri, Kab. Banyuwangi, selanjutnya disebut sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 19 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 23 Desember 2020 dalam Register Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berawal pada bulan September 2018 antara Penggugat dan Tergugat telah membuat kesepakatan jual beli tanah kebun Petok nomor 197, Persil Nomor 129, kelas DII, Seluas \pm 16.000m² (kurang lebih enam

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas ribu meter persegi) dengan luas keseluruhan \pm 27.690 m² (kurang lebih dua puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi). yang terletak di Desa Pendarungan Kecamatan Kabat kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur, dengan batas- batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Kabupaten
Timur : Tanah milik Abdul Pakar
Selatan : Tanah milik H. Nurhadi
Barat : Jalan Setapak

2. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat sudah sepakat menetapkan harga tanah kebun tersebut Rp.2.300.000.000 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) dan telah dibayar oleh Tergugat tanda jadi/ persekot sebesar Rp.800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) dibayar berupa:

No	Keterangan	Nominal/ Harga
1	Mobil Toyota Reborn Tahun 2017 belum ada BPKPnya	Rp. 350.000.000,-
2	Sedan Mersi tahun 1996 belum ada BPKBnya	Rp. 75.000.000,-
3	Sedan mersi tahun 1992 belum ada BPKBnya	Rp. 75.000.000,-
4	Mobil Jepp tahun 1986 ada BPKBnya	Rp. 65.000.000,-
5	Uang Tunai	Rp. 200.000.000,-
	Jumlah	Rp. 765.000.000,-

3. Bahwa Tergugat berjanji kepada Penggugat akan melunasi sisa pembayaran tanah kebun tersebut sebesar Rp.1.535.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh lima juta rupiah) dalam waktu tiga bulan terhitung sejak Tergugat menandatangani tanda jadi/ persekot sebesar Rp.765.000.000.
4. Bahwa setelah jatuh tempo sesuai dengan kesepakatan Tergugat, Penggugat berupaya menanyakan kepada Tergugat mengenai sisa pembayaran tanah kebun miliknya yang belum dilunasi oleh Tergugat akan tetapi Tergugat hanya memeberikan janji- janji saja, bahkan janji yang dikatakan Tergugat selalu meleset.
5. Bahwa tidak hanya cukup sampai disitu Tergugat tidak segan atau malu dengan kesepakatan yang ia ingkari bahkan tanpa musyawarah dan

Halaman 2 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw



mufakat dan seijin Penggugat, Tergugat memprossikan tanah tersebut baik secara langsung maupun melalui media online dan mematok harga dibawah harga yang sudah disepakati keduanya, bahkan Tergugat tidak sungkan dan tidak tanggung- tanggung untuk menawarkan tanah kebun Petok nomor 197, Persil Nomor 129, kelas DII, Seluas $\pm 16.000\text{m}^2$ (kurang lebih enam belas ribu meter persegi) dengan luas keseluruhan $\pm 27.690\text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi). yang terletak di Desa Pendarungan Kecamatan Kabat kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur, dengan batas- batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Kabupaten
Timur : Tanah milik Abdul Pakar
Selatan : Tanah milik H. Nurhadi
Barat : Jalan Setapak, kepada Saudara dari Penggugat, pada dasarnya Tergugat belum melunasi sisa pembayaran tanah yang dibeli dari Penggugat.

6. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi/ingkar janji Tergugat tersebut Penggugat merasa di rugikan oleh Tergugat, sehingga wajar kalau Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdata dinyatakan bahwa “ setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya itu mengganti kerugian.
7. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan dengan cara kekeluargaan dan damai kepada Tergugat, akan tetapi tidak berhasil menyelesaikan masalah, maka Pengugat mengajukan gugatan Wanprestasi atau Ingkar Janji kepada Tergugat pada Pengadilan Negeri BanyuwangiJl. Adi Sucipto No.26 Banyuwangi sebagai langkah terakhir yang paling tepat menurut Hukum untuk memperoleh keadilan dan kepastian Hukum.

Berdasarkan uraian di atas dengan ini Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Jl. A di Sucipto No.26 Banyuwangi Cq.Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Wanprestasi/Ingkar Janji untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji/Wanprestasi kepada Penggugat.



3. Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran tanah kebun Petok nomor 197, Persil Nomor 129, kelas DII, Seluas $\pm 16.000\text{m}^2$ (kurang lebih enam belas ribu meter persegi) dengan luas keseluruhan $\pm 27.690\text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi). yang terletak di Desa Pendarungan Kecamatan Kabat kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur, dengan batas- batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Kabupaten
Timur : Tanah milik Abdul Pakar
Selatan : Tanah milik H. Nurhadi
Barat : Jalan Setapak

serta membayar ganti rugi ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.1.535.000.000 (Satu Milyar Lima Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah)

4. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi.

5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (EX Aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi hadir Kuasanya, dan pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi hadir Kuasanya yaitu SAIFUL MUTTAQIN, SH, Advokat / Konsultan Hukum, yang beralamat Kantor di "SAIFUL MUTTAQIN & PARTNERS" Advokate & legal consultants Jalan Pesantren Putri No.2, RT 01 / RW 03 Dusun Lugonto, Desa Rogojampi, Kecamatan Rogojampi, Kabupaten Banyuwangi. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Desember 2020 yang telah didaftarkan Di Pengadilan Negeri Banyuwangi tertanggal 05 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Pancara, S.H., M.Hum, Hakim pada Pengadilan Negeri Banyuwangi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Januari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

A. Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak :

1. Bahwa **Obyek Sengketa** dalam perkara ini yang diakui oleh Penggugat adalah tentang kesepakatan Jual Beli tanah kebun petok nomor 197, Persil Nomor 129, Kelas D-II seluas 16.000 Meter Persegi dari luas keseluruhan 27.690 Meter Persegi, yang terletak di Desa Pendarungan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jalan Kabupaten
Timur : Tanah Milik Abdul Pakar
Selatan : Tanah Milik H. Nurhadi
Barat : Jalan Setapak
2. Bahwa Penggugat tidak menyebut KEPEMILIKAN atau MILIK SIAPA tanah tersebut;
3. Bahwa dalam Kesepakatan Jual Beli Tergugat mengetahui kemudian bahwa kepemilikan dari Obyek Sengketa tersebut adalah bukan milik **PENGGUGAT** sendiri, melainkan kepemilikan berasal dari seseorang bernama **SUPRIYADI** berpindah kepada **LUTFUL HAKIM** yang kemudian Obyek tersebut berpindah kepemilikan menjadi milik bersama dari saudara-saudara **PENGGUGAT** yang merupakan keturunan dari Alm. Bapak **ABDUL PAKAR**, diantara pemilik-pemilik tanah tersebut adalah :
 - 3.1 Alm. **SUMIHARSO** Meninggal dunia pada tanggal 25 September 2016, memiliki 2 (dua) orang anak :
 - 3.1.1 **ISNAINI**
 - 3.1.2 **FITRI NURBAYA**
 - 3.2 **SUSTITIK**
 - 3.3 **SUHISMAN**
 - 3.4 **SUKIRMAN**
 - 3.5 **YULISTIN**
 - 3.6 **YUSMAN TITOP**



3.7 YUSTIN

3.8 LUTFUL HAKIM

4. Bahwa dikarenakan pihak **PENGGUGAT** dalam jual beli menyatakan bahwa Penjualan tanah Obyek Sengketa oleh **PENGGUGAT** sudah mendapat persetujuan dari keluarga besar Penggugat, namun faktanya **TERGUGAT** mendapat protes dan penolakan dari saudara-saudara **PENGGUGAT** lainnya sebagaimana dimaksud diatas, maka sudah sepatutnya dalam perkara ini HARUS DIHADIRKAN pihak-pihak saudara-saudara dari **PENGGUGAT** yang secara hukum dengan dasar nama PETOK dan dasar KEPEMILIKAN dari **PENGGUGAT** memang benar adalah merupakan sebagian pemilik dari Obyek Sengketa.
5. Dikarenakan dalam Surat GUGATAN Kurang Pihak untuk ditarik dalam Perkara ini supaya lebih jelas dalam penilaian, maka gugatan ini harus dinyatakan *Error In Persona* atau *Plorium litis consortium* (kurang Pihak).

B. Gugatan Penggugat Obscuur Libel

1. Bahwa **Obyek Sengketa** dalam perkara ini yang diakui oleh Penggugat adalah tentang kesepakatan Jual Beli tanah kebun petok nomor 197, Persil Nomor 129, Kelas D-II seluas 16.000 Meter Persegi dari luas keseluruhan 27.690 Meter Persegi, yang terletak di Desa Pendarungan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jalan Kabupaten
Timur : Tanah Milik Abdul Pakar
Selatan : Tanah Milik H. Nurhadi
Barat : Jalan Setapak
2. Bahwa dalam penjelasan Obyek Sengketa tersebut TIDAK DITERANGKAN / DIJELASKAN ATAS NAMA KEPEMILIKAN dari Obyek Sengketa. Sehingga harus dinyatakan Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah TIDAK JELAS kepemilikannya sehingga harus dijelaskan terlebih dahulu, jika tidak hal ini akan berakibat pada Gugatan Cacat Formil..

Bahwa Untuk itu, dengan alasan alasan dasar hukum diatas, dengan alat bukti permulaan yang akan **TERGUGAT** sampaikan dalam pembuktian di persidangan, Mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Cq. Melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw



untuk memutus menyatakan Gugatan ini tidak dapat diterima **NO (Niet Ontvankelijke Verklaard).**

II. DALAM POKOK PERKARA

A. DALAM KOMPENSI

1. Bahwa, mohon apa yang tertulis dalam **EKSEPSI** dianggap terulang dan merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan baik secara Mutatis Mutandis dari bagian ini, dan **TERGUGAT** menolak secara tegas, seluruh dalil Gugatan **PENGGUGAT** kecuali yang dianggap benar.
2. Bahwa **Obyek Sengketa** dalam perkara ini yang diakui oleh Penggugat adalah tentang kesepakatan Jual Beli tanah kebun petok nomor 197, Persil Nomor 129, Kelas D-II seluas 16.000 Meter Persegi dari luas keseluruhan 27.690 Meter Persegi, yang terletak di Desa Pendarungan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jalan Kabupaten
Timur : Tanah Milik Abdul Pakar
Selatan : Tanah Milik H. Nurhadi
Barat : Jalan Setapak
3. Bahwa **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** membenarkan adanya **JUAL BELI** antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** terhadap Obyek Sengketa, namun terdapat kesalahan dalil-dalil dari **PENGGUGAT**.
4. Bahwa tidak benar nilai Jual Beli adalah Rp.2.300.000.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah), Bahwa dalam perkara ini nilai Jual Beli bukanlah seharga Rp.2.300.000.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah), melainkan harga jual beli adalah 2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah);
5. Bahwa dalam perkara ini **PENGGUGAT** telah melakukan pengkaburan fakta dan klausul jual beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**;
6. Bahwa dalam proses Jual Beli diketahui Obyek Jual Beli bukanlah milik **PENGGUGAT** sendiri melainkan kepemilikan bersama;
7. Bahwa awalnya **TERGUGAT** bersedia membeli tanah Obyek Sengketa tersebut dengan catatan pada saat proses jual beli **PENGGUGAT** menunjukkan SURAT KUASA MENJUAL yang ditanda tangani oleh saudara-saudara **PENGGUGAT** untuk menjual Obyek Sengketa;

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw



8. Bahwa dalam Jual Beli ini tidak benar **PENGGUGAT** dinyatakan telah menerima persekot senilai Rp.765.000.000,- (Tujuh Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah), faktanya **PENGGUGAT** telah menerima pembayaran sebesar Rp.855.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah) pada tanggal 02 September 2019, dan Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 20 Oktober 2019, sehingga total pembayaran yang telah diterima Penggugat sebesar Rp.1.055.000.000,- (Satu Milyar Lima puluh Lima Juta Rupiah);
9. Bahwa **PENGGUGAT** tidak menyebutkan dalam gugatan ternyata dalam proses berjalannya waktu **TERGUGAT** mendadak dihubungi oleh saudara-saudara **PENGGUGAT** yang tercantum dalam Surat Kuasa Menjual milik **PENGGUGAT** dengan dalih meminta jatah penjualan dengan ancaman bahwa pihak saudara-saudara tersebut tidak akan menyetujui dan mengakui jual beli;
10. Bahwa atas dasar hal tersebut maka Tergugat melakukan pembayaran harga jual beli kepada saudara-saudara Penggugat tersebut diantara pembayaran terkait jual beli yang telah diterima oleh saudara-saudara TERGUGAT adalah :
 - 10.1. YUSMAN TITOP Telah menerima Pembayaran sebanyak Rp.87.000.000,- (Delapan Puluh Tujuh Juta Rupiah) ;
 - 10.2. YUSTIN Telah menerima Pembayaran sebanyak Rp.55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah);
 - 10.3. SUHISMAN Telah menerima Pembayaran sebanyak Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah);
 - 10.4. YULISTIN Telah menerima Pembayaran sebanyak Rp.9.000.000,- Sembilan Juta Rupiah);
 - 10.5. SUKIRMAN telah menerima Pembayaran sebesar Rp.855.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah).
 - 10.6. Sdr. LUTFUL HAKIM telah menerima Pembayaran sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
11. Sehingga total Pembayaran dalam Jual Beli Obyek Sengketa yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada para pemilik Obyek Sengketa totalnya adalah Rp.1.212.000.000,-(Satu Milyar Dua Ratus Dua Belas Juta Rupiah) dari total harga Jual Beli sebesar Rp.2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah), sehingga total

Halaman 8 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw



kekurangan harga Jual Beli yang belum terbayar adalah Rp.888.000.000,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah);

12. Bahwa dalam hal ini **TERGUGAT** tidak **SEGERA** melunasi Pembayaran dalam **JUAL BELI** ini adalah memiliki suatu alasan yaitu dikarenakan legal standing pihak **TERGUGAT** sebagai pembeli obyek sengketa menjadi tidak jelas keabsahannya sebab mendadak saudara-saudara dari **PENGGUGAT** mengancam untuk tidak mengakui adanya jual beli, sehingga **TERGUGAT** menahan pembayaran sampai mendapat kepastian hukum akan status keabsahan dari Jual Beli tanah Obyek Sengketa, khususnya tentang kepastian bisa tidaknya setelah pembayaran dilunasi, tanah tersebut dapat dilakukan proses **BALIK NAMA** di Badan Pertanahan Nasional;
13. Bahwa pada pokoknya **TERGUGAT** siap melunasi segala kekurangan dalam Jual Beli namun **TERGUGAT** butuh kepastian hukum terhadap keabsahan **JUAL BELI** ini dapat dilanjutkan pada proses / tahap pensertifikatan tanah;
14. Bahwa dalam hal ini **TERGUGAT** telah mengalami kerugian akibat dari ketidakjelasan keluarga besar **PENGGUGAT** sendiri yang secara sepihak mengancam tidak mengakui Jual Beli terhadap Obyek Sengketa, dalam hal ini **TERGUGAT** telah mengeluarkan Uang yang tidak sedikit sehingga sudah barang tentu seluruh pengeluaran yang telah dibayarkan oleh **TERGUGAT** harus dicatat dalam total pembayaran harga Jual Beli.

B. DALAM REKONPENS

1. Bahwa, mohon apa yang tertulis dalam **KONPENS** dianggap terulang dan merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan baik secara Mutatis Mutandis dari bagian ini,;
2. Bahwa dalam **REKONPENS** mohon agar **TERGUGAT** disebut sebagai **PENGGUGAT REKONPENS** dan **TERGUGAT** adalah **PENGGUGAT REKONPENS**;
3. Bahwa **PENGGUGAT REKONPENS** menolak seluruh dalil dari **TERGUGAT REKONPENS** kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
4. Bahwa sebagaimana telah diterangkan dalam poin **KONPENS** yaitu dalam jual beli ini Pengugat Rekonvensi telah mengalami kerugian,

Halaman 9 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw



adapun kerugian tersebut diakibatkan dari perbuatan **TERGUGAT REKONOENSI** yang dalam jual beli ini telah berbohong kepada **PDNNGUGAT REKONPENSI** yaitu **TERGUGAT REKONOENSI** mengaku telah mendapat Surat Kuasa Menjual terhadap **Obyek Sengketa** Namun dalam perjalanannya terdapat pihak-pihak saudara **TERGUGAT REKONPENSI** yang tercantum dalam Surat Kuasa Menjual Tersebut ternyata meminta uang dan mengancam untuk tidak mengakui jual beli;

5. Bahwa perbuatan **TERGUGAT REKONOENSI** yang telah berbohong kepada **PENGGUGAT REKONPENSI** adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa perlu Kami pertegas atau ditegaskan dalil **TERGUGAT REKONPENSI** yang salah diantaranya :

6.1. tidak benar nilai Jual Beli adalah Rp.2.300.000.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah), Bahwa dalam perkara ini nilai Jual Beli bukanlah seharga Rp.2.300.000.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah), melainkan harga jual beli adalah 2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah);

6.2. Bahwa dalam proses Jual Beli diketahui Obyek Jual Beli bukanlah milik **TERGUGAT REKONPENSI** sendiri melainkan kepemilikan bersama; Bahwa dalam Jual Beli ini tidak benar **TERGUGAT REKONPENSI** dinyatakan telah menerima persekot senilai Rp.765.000.000,- (Tujuh Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah), faktanya **TERGUGAT REKONPENSI** telah menerima pembayaran sebesar Rp.855.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah) pada tanggal 02 September 2019, dan Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 20 Oktober 2019, sehingga total pembayaran yang telah diterima **TERGUGAT REKONPENSI** sebesar Rp.1.055.000.000,- (Satu Milyar Lima puluh Lima Juta Rupiah);

7. Bahwa sekali lagi kami tegaskan **TERGUGAT REKONPENSI** telah berbohong kepada **PENGGUGAT REKONPENSI** yang menyatakan bahwa seluruh saudara **TERGUGAT REKONPENSI** telah sepakat dan menyetujui jual beli namun faktanya **PENGGUGAT REKONPENSI** mendadak dihubungi oleh saudara-saudara **TERGUGAT REKONPENSI** yang tercantum dalam Surat Kuasa

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw



Menjual milik **TERGUGAT REKONPENSI** dengan dalih meminta jatah penjualan dengan ancaman bahwa pihak saudara-saudara tersebut tidak akan menyetujui dan mengakui jual beli;

8. Bahwa atas dasar ancaman tersebut maka **PENGGUGAT REKONPENSI** terpaksa melakukan pembayaran harga jual beli kepada saudara-saudara **TERGUGAT REKONPENSI** tersebut diantara pembayaran terkait jual beli yang telah diterima oleh saudara-saudara **PENGGUGAT REKONPENSI** adalah :

8.1. YUSMAN TITOP Telah menerima Pembayaran sebanyak Rp.87.000.000,- (Delapan Puluh Tujuh Juta Rupiah) ;

8.2. YUSTIN Telah menerima Pembayaran sebanyak Rp.55.000.000,- (Lima Puluh Lima Juta Rupiah);

8.3. SUHISMAN Telah menerima Pembayaran sebanyak Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah);

8.4. YULISTIN Telah menerima Pembayaran sebanyak Rp.9.000.000,- Sembilan Juta Rupiah);

8.5. SUKIRMAN telah menerima Pembayaran sebesar Rp.855.000.000,- (Delapan Ratus Lima Puluh Lima Juta Rupiah)

8.6. Sdr. LUTFUL HAKIM telah menerima Pembayaran sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah)

9. Sehingga total Pembayaran dalam Jual Beli Obyek Sengketa yang telah dibayarkan oleh **TERGUGAT REKONPENSI** kepada para pemilik Obyek Sengketa dalam rangka pembayaran jual beli totalnya adalah Rp.1.212.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Dua Belas Juta Rupiah) dari total harga Jual Beli sebesar Rp.2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah), sehingga total kekurangan harga Jual Beli yang belum terbayar adalah Rp.888.000.000,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah);

10. Bahwa dalam hal ini **PENGGUGAT REKONPENSI** tidak melunasi Pembayaran dalam JUAL BELI ini adalah memiliki suatu alasan yaitu dikarenakan legal standing pihak **PENGGUGAT REKONPENSI** sebagai pembeli obyek sengketa menjadi tidak jelas keabsahannya sebab mendadak saudara-saudara dari **TERGUGAT REKONPENSI** mengancam untuk tidak mengakui adanya jual beli, sehingga **PENGGUGAT REKONPENSI** menahan pembayaran sampai mendapat kepastian hukum akan status keabsahan dari Jual Beli tanah Obyek

Halaman 11 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw



Sengketa, khususnya tentang kepastian bisa tidaknya setelah pembayaran dilunasi, tanah tersebut dapat dilakukan proses BALIK NAMA di Badan Pertanahan Nasional;

11. Bahwa pada pokoknya **PENGGUGAT REKONPENSİ** siap melunasi segala kekurangan dalam Jual Beli namun **PENGGUGAT REKONPOENSI** butuh kepastian hukum terhadap keabsahan JUAL BELI ini dapat dilanjutkan pada proses / tahap pensertifikatan tanah;
12. Maka dalam Gugatan Rekonvensi ini **PENGGUGAT REKONPENSİ** memohon kepada majelis agar memberikan putusan terkait total harga pembayaran yang telah dibayarkan dalam jual beli agar kesemuanya itu disahkan sebagai pembayaran yang sah, serta Jual beli ini dapat disahkan untuk dapat diproses pensertifikatan kepemilikannya setelah proses pelunasan jual beli;
13. Dari uraian jawaban **TERGUGAT / PENGGUGAT REKONPENSİ** diatas, untuk menjamin adanya kepastian hukum, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Cq. Melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara **Nomer: 271/Pdt.G/ 2020/PN.Byw**, ini. untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PETITUM

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT** ;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** Kabur (**Obscuur Libel**) dan atau Kurang Pihak (**Plurium Litis Consortium**);
3. Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT** Tidak dapat diterima (**Nietig Onverklarigmatig**);

II. DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI

Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau;

III. DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan SAH Jual Beli antara **PENGGUGAT REKONPENSİ** dan **TERGUGAT REKONPENSİ** terhadap **Obyek Sengketa** berupa tanah kebun petok nomor 197, Persil Nomor 129, Kelas D-II seluas 16.000 Meter Persegi dari luas keseluruhan 27.690 Meter Persegi, yang terletak di Desa Pendarungan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jalan Kabupaten
Timur : Tanah Milik Abdul Pakar

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw



Selatan : Tanah Milik H. Nurhadi

Barat : Jalan Setapak

2. Menyatakan **PENGGUGAT REKONPENSI** adalah Pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh HUKUM;
3. Menyatakan SAH harga Jual Beli Obyek Sengketa adalah sebesar Rp.2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah);
4. Menyatakan SAH Pembayaran yang telah dilakukan Penggugat Rekonvensi dengan total Pembayaran sebesar Rp. 1.212.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Dua Belas Juta Rupiah) dari total harga Jual Beli sebesar Rp. 2.100.000.000,- (Dua Milyar Seratus Juta Rupiah), sehingga total kekurangan harga Jual Beli yang belum terbayar adalah Rp.888.000.000,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah);
5. Menghukum **PENGGUGAT REKONPENSI** untuk membayar total kekurangan Harga Jual Beli sebesar Rp. 888.000.000,- (Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah) melalui Tergugat Rekonvensi untuk kemudian **TERGUGAT REKONPENSI** bertanggung jawab penuh apabila terdapat tuntutan dari pihak-pihak yang merasa dirugikan dalam jual beli;
6. Memberikan HAK kepada **PENGGUGAT REKONPENSI** untuk mendaftarkan JUAL BELI melalui BADAN PERTANAHAN NASIONAL terhadap Obyek Sengketa berupa tanah kebun petok nomor 197, Persil Nomor 129, Kelas D-II seluas 16.000 Meter Persegi dari luas keseluruhan 27.690 Meter Persegi, yang terletak di Desa Pendarungan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : Jalan Kabupaten
Timur : Tanah Milik Abdul Pakar
Selatan : Tanah Milik H. Nurhadi
Barat : Jalan Setapak

7. Menghukum **TERGUGAT REKONPENSI** untuk membayar biaya perkara
SUBSIDAIR

Menyatakan Apabila majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dengan segala pertimbangannya ternyata berpendapat lain, maka kami mengharap dan memohon putusan yang seadil-adilnya, *et aequo et bono*.

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



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak :

Bahwa dalam Kesepakatan Jual Beli Tergugat mengetahui kemudian bahwa kepemilikan dari Obyek Sengketa tersebut adalah bukan milik **PENGGUGAT** sendiri, melainkan kepemilikan berasal dari seseorang bernama **SUPRIYADI** berpindah kepada **LUTFUL HAKIM** yang kemudian Obyek tersebut berpindah kepemilikan menjadi milik bersama dari saudara-saudara **PENGGUGAT** yang merupakan keturunan dari Alm. Bapak **ABDUL PAKAR**, dikarenakan pihak **PENGGUGAT** dalam jual beli menyatakan bahwa Penjualan tanah Obyek Sengketa oleh **PENGGUGAT** sudah mendapat persetujuan dari keluarga besar Penggugat, namun faktanya **TERGUGAT** mendapat protes dan penolakan dari saudara-saudara **PENGGUGAT** lainnya sebagaimana dimaksud diatas, maka sudah sepatutnya dalam perkara ini **HARUS DIHADIRKAN** pihak-pihak saudara-saudara dari **PENGGUGAT** yang secara hukum dengan dasar nama **PETOK** dan dasar **KEPEMILIKAN** dari **PENGGUGAT** memang benar adalah merupakan sebagian pemilik dari Obyek Sengketa.

2. Gugatan Penggugat Obscuur Libel

Bahwa **Obyek Sengketa** dalam perkara ini yang diakui oleh Penggugat adalah tentang kesepakatan Jual Beli tanah kebun petok nomor 197, Persil Nomor 129, Kelas D-II seluas 16.000 Meter Persegi dari luas keseluruhan 27.690 Meter Persegi, yang terletak di Desa Pendarungan, Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Kabupaten
- Timur : Tanah Milik Abdul Pakar
- Selatan : Tanah Milik H. Nurhadi
- Barat : Jalan Setapak

Bahwa dalam penjelasan Obyek Sengketa tersebut **TIDAK DITERANGKAN / DIJELASKAN ATAS NAMA KEPEMILIKAN** dari Obyek Sengketa. Sehingga



harus dinyatakan Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah TIDAK JELAS kepemilikannya sehingga harus dijelaskan terlebih dahulu, jika tidak hal ini akan berakibat pada Gugatan Cacat Formil.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu-satu persatu yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 mengenai Gugatan Kurang Pihak bahwa dalam hal mengajukan gugatan yang obyek sengketanya adalah merupakan harta warisan yang dikuasai pihak ketiga, maka tidak harus semua ahli waris menjadi pihak dalam perkara dalam hal ini sebagai Penggugat, karena salah satu ahli waris telah mewakili kepentingan ahli waris lainnya, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi No.2490/K/Pdt/2015 yang menyatakan bahwa gugatan tentang harta warisan tidak diwajibkan harus seluruh ahli waris menjadi Penggugat dalam gugatan tersebut, cukup salah seorang dari ahli waris saja yang mewakili kepentingan ahli waris lainnya, maka kepentingan ahli waris yang lainnya tersebut telah terwakili secara hukum, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, eksepsi angka 1 tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi angka 2 mengenai gugatan obscuur libel karena dalam penjelasan Obyek Sengketa tersebut tidak diterangkan / dijelaskan atas nama kepemilikan dari Obyek Sengketa. Sehingga harus dinyatakan Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah tidak jelas kepemilikannya, oleh karena eksepsi ini memerlukan pemeriksaan terhadap bukti surat dan hal tersebut sudah masuk dalam pokok perkara maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang belum melunasi sisa pembayaran tanah yang dibeli dari Penggugat adalah merupakan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa atas pokok gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi diatas, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah menyangkal dalil pokok gugatan diatas dengan mengajukan jawaban bahwa dalam hal Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak segera melunasi pembayaran dalam jual beli ini adalah memiliki suatu alasan yaitu dikarenakan legal standing pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagai



pembeli obyek sengketa menjadi tidak jelas keabsahannya sebab mendadak saudara-saudara dari Penggugat Konvensi / Tergugat Konvensi mengancam untuk tidak mengakui adanya jual beli, sehingga Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi menahan pembayaran sampai mendapat kepastian hukum akan status keabsahan dari jual beli tanah obyek sengketa, khususnya tentang kepastian bisa tidaknya setelah pembayaran dilunasi, tanah tersebut dapat dilakukan proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab diatas juga telah didapatkan hal yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak yaitu apakah perbuatan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang belum melunasi sisa pembayaran tanah yang dibeli dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menguraikan mengenai perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dimana Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi belum menyelesaikan pembayaran pembelian tanah sejumlah Rp.1.535.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh lima juta rupiah), dan Penggugat meminta agar Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi membayar kekurangan sejumlah Rp.1.535.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi akan tetapi didalam petitum gugatannya, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak secara jelas dan tegas menyebutkan kekurangan pembayaran dari jual beli tanah yang harus dibayarkan tersebut, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi hanya menyebutkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, sehingga berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menjadi tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak jelas maka gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;



DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima pula (vide Yurisprudensi Putusan MARI No. 551 K/Sip/1974);

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dan pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Pasal-Pasal HIR dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSİ:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSİ:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.375.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada hari Senin tanggal 24 Mei 2021 oleh kami, Luluk Winarko, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sri Murniati, S.H., M.Hum. dan Dicky Ramdhani, S.H.. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 23 Desember 2020, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 25 Mei 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut, Andi Setyawan, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat secara elektronik.

Hakim Anggota,

Sri Murniati, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua,

Luluk Winarko, S.H..

Dicky Ramdhani, S.H..

Panitera Pengganti,

Andi Setyawan, S.H..

Perincian Biaya:

1. Materai	: Rp.10.000,00
2. Redaksi	: Rp.10.000,00
3. Pendaftaran	: Rp.30.000,00
4. Proses	: Rp.75.000,00
5. Sumpah	: Rp.40.000,00
6. Panggilan	: <u>Rp.210.000,00</u>
Jumlah	: Rp.375.000,00

(tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Halaman 18 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 271/Pdt.G/2020/PN Byw