



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusa Salinan mahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**PUTU ARKA WIJAYA** : Laki-Laki, Agama : Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Umur kurang lebih  $\pm$  35 tahun, pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil, alamat : Jln Pulau Lombok, Perumahan Wisma Sejahtera No. 6, Kelurahan Banyuning, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama I Nyoman Sunarta, S.H dan Anak Agung Gde Anom Wedhaguna, S.H Para Advokat/Penasehat Hukum dan berkantor pada Kantor I NYOMAN SUNARTA, S.H & REKAN di Jalan Yudistira No.9 Kelurahan Kendran Singaraja Bali berdasarkan surat kuasa tanggal 27 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai: **PEMBANDING / TERGUGAT I** ;

M e l a w a n :

**GEDE MERTA WIDIADA** : Umur: 54 tahun, Agama: Hindu, Pekerjaan : Swasta Alamat : Jalan Gempol No.98 Lingkungan Banyuning Tengah, Desa Banyuning Kecamatan dan Kabupaten Buleleng; dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama : Ketut Ngurah Santanu, S.H.;I Gusti Ngurah Sucahya, S.H dan Komang Emi Lestari, S.H., Para Advokat/Penasehat hukum dan berkantor pada kantor ADVOKAT "TRIA.S

Halaman 1 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAW FIRM" di Jalan Anggrek Nomor 36, Singaraja – Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Desember 2017 yang telah didaftarkan pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja di bawah Nomor: 492/SK.Tk.I/2017/PN.Sgr, tertanggal 11 Desember 2017, Selanjutnya disebut sebagai : TERBANDING / PENGGUGAT ;

Dan :

KETUT ARI WISUDA : Laki-Laki, Agama : Hindu, Umur kurang lebih 50 tahun, pekerjaan: anggota Polri, alamat Jl.Tapuk Base Dusun Babakan, Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, selanjutnya disebut sebagai : TURUT TERBANDING / TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 18 Oktober 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk menyidangkan perkara tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari surat gugatan, berita acara sidang, serta semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan dan salinan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 16 Agustus 2018 Nomor 667/Pdt.G/2017/PN.Sgr dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini ditingkat banding ;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Terbanding / Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 20 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada register Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr,

Halaman 2 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS

### 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

tanggal 20 Desember 2017 telah mengajukan gugatan dengan dalil dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 1250 M<sup>2</sup> sesuai bukti sertifikat Hak Milik No.1008 yang terletak didesa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, tertera atas nama Gede Merta Widiada (Penggugat) ;
2. Bahwa kemudian Tanah milik Penggugat tersebut dijual kepada Tergugat I dengan harga yang telah disepakati seluruhnya Rp. 1.437.500.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
3. Bahwa dari harga yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut diatas kemudian Tergugat I pada tanggal 20 Juli 2016 baru membayar sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagai tahap awal pembayaran atas pembelian tanah seluas 1250 M<sup>2</sup> milik Penggugat dan sedangkan kekurangan dari pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 1.037.500.000,- ( satu Miliar tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) akan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016 sesuai bukti kwitansi tanda terima uang dari Tergugat I kepada Penggugat, sehingga bukti kwitansi tertanggal 20 Juli 2016 adalah Sah ;
4. Bahwa setelah Tergugat I membayar sebesar Rp. 400.000.000,- (empat Ratus juta rupiah) sebagai tahap awal pembayaran atas pembelian tanah seluas 1250 M<sup>2</sup> milik Penggugat Aquo kemudian Tergugat I mulai mengkapling tanah milik Penggugat tersebut dengan ketentuan sebelum jatuh tempo pelunasan sesuai ketentuan diatas yaitu pada tanggal 31 Desember 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I sepakat bahwa apabila setiap laku terjual satu Unitnya Tergugat I akan memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah ) per Are sesuai bukti kwitansi tanda terima uang tertanggal 20 Juli 2016 ;
5. Bahwa oleh karena obyek tanah seluas 1250 M<sup>2</sup> milik Penggugat yang telah bersertifikat No.1008 dikapling-kapling oleh Tergugat I maka untuk

Halaman 3 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS

#### 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)



memudahkan penjualan tanah kaplingan tersebut, Penggugat berinisiatif untuk memecah sertifikat tersebut ;

6. Bahwa Pemecahan sertifikat milik Penggugat tersebut oleh Penggugat dilakukan di kantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana SH.Mkn Notaris dikabupaten Buleleng, atas pemecahan sertifikat tersebut dipecah menjadi 8 sertifikat yang masih tertera atas nama Penggugat ;
7. Bahwa setelah 8 sertifikat tersebut terbit, masih dalam tenggang waktu sebelum jatuh tempo pelunasan salah satu kaplingan tanah tersebut seluas 150 M<sup>2</sup> dengan batas-batas :
  - Utara : tanah milik orang lain ;
  - Selatan : tanah milik Penggugat yang di atasnya berdiri bangunan ruko
  - Barat : tanah milik Penggugat yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah ;
  - Timur : Jalan Raya ;

**Telah laku terjual kepada orang lain ;**

8. Bahwa terhadap penjualan tanah kapling seluas 150 M<sup>2</sup> tersebut, sesuai kesepakatan dalam Kwitansi pembayaran tahap awal dari Tergugat I tertanggal 20 Juli 2016, Tergugat I kemudian memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp.150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah ) ;
9. Bahwa apabila di total keseluruhan uang yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I menjadi Rp.550.000.000,- ( lima ratus lima puluh juta rupiah), dengan rincian : Pembayaran tahap awal sebesar Rp 400.000.000,- ( empat ratus juta rupiah) ditambah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari hasil penjualan tanah seluas 150 M<sup>2</sup>; Namun sesuai waktu yang telah disepakati pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Penggugat yaitu pada tanggal 31 Desember 2016 ( sesuai kwitansi tertanggal 20 Juli 2016 ) Tergugat I tidak bisa melunasi



kekurangan dari harga tanah sebesar Rp.1.437.500.000,- ( satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) ;

10. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk melunasi kekurangan dari harga tanah sebesar Rp.1.437.500.000,-, ( satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) maka Penggugat sepakat memberikan waktu lagi kepada Tergugat I untuk melunasi kekurangan harga tanah milik Penggugat, kemudian antara Penggugat dengan Tergugat I sepakat membuat surat perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 yang pembuatannya dibantu oleh Notaris Pande Ketut Oka Suardana, S.H., Mkn. Dikantornya untuk membuatkan surat Perjanjian Jual beli antara Penggugat dalam kedudukannya di surat perjanjian jual beli selaku Pihak Pertama (penjual) dengan Tergugat I dalam kedudukannya sebagai Pihak Kedua (Pembeli) atas sebidang tanah seluas 1250 M<sup>2</sup> dengan ketentuan sesuai dengan bunyi pasal 2 dari surat perjanjian jual beli dibawah tangan berbunyi : “  
**Perjanjian jual beli tersebut diatas telah saling disetujui oleh para Pihak dengan harga sebesar harga Rp.1.437.500.000,- ( satu Milliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) dengan pembayaran sebagai berikut :**

- a. Sebelum penanda tangan akta ini telah dibayar sebesar Rp.550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah ) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama ;
- b. Sedangkan sisanya sebesar Rp.887.500.000,- ( delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) akan dibayar dengan Ketentuan sebagai berikut, Pihak Kedua harus membayar selambat lambatnya tanggal 30 Juni 2017, apabila pada tanggal 30 Maret 2017 Pihak Kedua belum bisa melunasi sisa pembayaran setiap bulannya akan dikenakan denda sebesar 2 % dari sisa pembayaran, bilamana telah lewat dari tanggal 1



Juli 2017 dan Pihak Kedua belum membayar lunas, maka Perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama. Asli sertifikat akan diserahkan kepada Pihak Pertama dan biaya yang timbul ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama “., oleh karenanya Surat Perjanjian Aquo adalah Sah ;

11. Bahwa Kemudian setelah adanya perjanjian jual beli yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 30 Desember 2016, dimana Tergugat I memiliki kewajiban seperti yang tertuang dalam pasal 2 Surat Perjanjian Jual beli yang mana pada tanggal 30 maret 2017 Tergugat I harus melunasi sisa pembayaran, namun Tergugat I pada tanggal tersebut, sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran Aquo, oleh karenanya Tergugat I wajib secara hukum untuk dikenakan denda sebesar 2 % dari sisa pembayaran atas penjualan tanah Penggugat, kemudian karena dalam surat perjanjian jual beli tertanggal 30 Desember 2016 telah pula diatur kesepakatan untuk kewajiban Tergugat I melunasi sisa pembayaran atas penjualan tanah tanah milik Penggugat selambat lambatnya pada tanggal 30 Juni 2017, maka masih ada tenggang waktu pelunasan sisa pembayaran oleh Tergugat I ;

12. Bahwa namun tepatnya pada tanggal 14 Juni 2017 masih sebelum waktu jatuh tempo untuk pelunasan sisa pembayaran oleh Tergugat I yaitu jatuh pada tanggal 30 Juni 2017, telah muncul adanya Gugatan terhadap obyek milik Penggugat yang seluas 1250 M<sup>2</sup> yang dibeli oleh Tergugat I dari orang yang bernama Made Yasa selaku Penggugat di Pengadilan Negeri Singaraja dengan Nomer Register 296/Pdt.G/2017/PN.Sgr, dimana dalam Gugatan tersebut adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan Penggugat dalam kedudukan hukumnya dalam





perkara Aquo sebagai Tergugat I, sedangkan Tergugat I sebagai Tergugat II, kemudian dalam proses hukum di Pengadilan Negeri Singaraja berjalan masih dalam acara mediasi kemudian telah terjadi perdamaian antara Penggugat (Made Yasa ) dengan Tergugat I ( Gede Merta Widiada ) dalam perkara Aquo sesuai dengan surat perjanjian Perdamaian dibawah tangan tertanggal 25 September 2017, selanjutnya Penggugat (Made Yasa) mencabut Gugatan Nomer 296/Pdt.G/2017/PN.Sgr tertanggal 14 Juni 2017 dan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja dibuatkan putusan penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja tertanggal 11 Oktober 2017 ;

13. Bahwa oleh karena sudah tidak ada permasalahan lagi terhadap obyek milik Penggugat yang seluas 1250 M<sup>2</sup> tersebut, maka Penggugat meminta bantuan melalui Notaris Pande Ketut Oka Suardana, S.H.,MKn. Untuk menghubungi Tergugat I agar kembali memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran yang tertunda selama adanya Gugatan;
14. Bahwa kemudian oleh Pihak Notaris Pande Ketut Oka Suardana, S.H., Mkn. Diberikan Informasi agar Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 24 Oktober 2017 bertemu dikantornya, oleh karenanya pada tanggal tersebut Penggugat datang kekantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana SH MKn, begitu pula Tergugat I juga hadir dikantor Notaris tersebut, Namun setelah terjadi pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I di kantor Notaris tersebut, Tergugat I justru dengan berbagai alasan tidak mau melunasi kekurangan pembayaran dari pembelian tanah seluas 1250 M<sup>2</sup> milik Penggugat sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) malahan Tergugat I minta waktu lagi kepada Penggugat selama 2 tahun untuk pelaksanaan pelunasan tersebut, akan tetapi oleh Penggugat hal itu sesuai permintaan dari Tergugat I tidak dikabulkan ;



15. Bahwa sejak pertemuan di kantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana, S.H., MKn. Pada tanggal 24 Oktober 2017 hingga sekarang Tergugat I sama sekali tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- ( delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
16. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- ( delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) hingga sekarang kepada Penggugat dan juga masa tenggang waktu sesuai surat perjanjian Jual beli tertanggal 30 Desember 2016 sudah berakhir, maka Tergugat I telah melakukan **WANPRESTASI ( ingkar janji )** ;
17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I telah melakukan WanPrestasi terhadap Penggugat dengan cara tidak mau melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) maka jelas Tergugat I adalah sebagai pembeli yang ber etikad tidak baik maka sesuai bunyi dalam pasal 2 Surat Perjanjian jual beli tertanggal 30 Desember 2016 maka Perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang diterima oleh pihak pertama (Penggugat ) dari Pihak Kedua ( Tergugat I ) sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama (Penggugat ) , sehingga Pembayaran tahap awal yang sudah dilakukan oleh Tergugat I sebesar Rp.550.000.000,- ( lima ratus lima puluh juta rupiah ) kepada Penggugat maka uang pembayaran tahap awal yang telah diterima oleh Penggugat dari Pihak Tergugat I sepenuhnya menjadi milik Penggugat ;
18. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat yang awalnya seluas 1250 M<sup>2</sup> yang terletak di dusun Babakan, desa Sambangan, Kecamatan Sukasada Kabupaten Buleleng dan saat ini telah terjual seluas 150 M<sup>2</sup> maka sisa tanah yang masih dimiliki oleh Penggugat tersisa setelah dikapling-kapling dan dipotong untuk pelebaran jalan masuk ke lokasi





menjadi luas 980 M<sup>2</sup> dan sekarang telah menjadi 7 (tujuh) sertifikat yang terdiri dari :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04195 ;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04197 ;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04198 ;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04201 ;
- e. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04196 ;
- f. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04200 ;
- g. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04199 ;

Ke tujuh sertifikat tersebut diatas kesemuanya tertera atas nama Gede Merta Widiada ( Penggugat ), yang hingga saat ini ketujuh sertifikat dimaksud masih dalam penguasaan Penggugat dan belum beralih kepada siapapun, sehingga tanah yang seluas 980 M<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M<sup>2</sup> adalah Sah Milik Penggugat ;

19. Bahwa dengan adanya sisa luas tanah seluas 980 M<sup>2</sup> yang saat ini masih dikuasai oleh Tergugat I dengan batas-batas sebagai berikut ;

Utara : tanah milik orang lain ;

Selatan : jalan masuk yang dikenal dengan nama jalan Tapuk Base;

Barat : Pangkung ;

Timur : Jalan Raya sambangan ;

Yang selanjutnya disebut ; **Obyek sengketa** ;

20. Bahwa terhadap obyek sengketa yang masih dikuasai oleh Tergugat I saat ini telah berdiri 2 (dua) buah bangunan yang dibangun oleh Tergugat I terdiri dari dari 1 ( satu ) buah Ruko diatas tanah seluas 200 M<sup>2</sup> dan 1 ( satu ) buah bangunan rumah diatas tanah seluas 150 M<sup>2</sup> yang saat ini bangunan Aquo ditempati oleh Tergugat II ;

21. Bahwa oleh karena Obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak didasari oleh alas hak yang sah dan Tergugat I telah ingkar janji (Wanprestasi ), maka obyek sengketa seluas 980 M<sup>2</sup> harus



diserahkan dalam keadaan kosong ( lasia ), kepada Penggugat dan bangunan Ruko yang dibuat oleh Tergugat I maupun bangunan rumah yang ditempati oleh Tergugat II harus dibongkar secara suka rela tanpa menuntut ganti rugi apapun kepada Penggugat dan bila perlu dengan bantuan alat Negara ;

22. Bahwa oleh karena Tergugat I telah ingkar janji (Wanprestasi ) terhadap Penggugat maka Penggugat telah mengalami kerugian baik Materiil maupun In Materiil, apabila dirinci kerugian Penggugat adalah sebagai berikut ;

**KERUGIAN MATERIIL ;**

1. Pemecahan sertifikat sebanyak 8 (delapan) sertifikat setelah dikurangi 1 ( satu ) sertifikat yang telah terjual menjadi sisa 7 (tujuh ) dengan biaya sebesar Rp.22.750.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah ) ;
2. Denda 2 % dari bulan April hingga bulan Mei, Juni, Juli, Agustus September, Oktober, Nopember dan Desember 2017 dari sisa pembayaran yang harus dilunasi oleh Tergugat I sebesar Rp.887.500.000,- adalah  $2 \% \times \text{Rp.887.500.000,-} \times 9 \text{ bulan} = \text{Rp } 159.750.000,-$  (seratus lima puluh Sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah ) ;  
Sehingga apabila di total keseluruhan kerugian Materiil menjadi Rp.  $22.750.000,- + \text{Rp. } 159.750.000,- = \text{Rp } 182.500.000$  (seratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah ) ;

**KERUGIAN IN MATERIIL ;**

- Bahwa dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan cara tidak melaksanakan kewajibannya melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat dan hingga kini tanah yang dimiliki oleh Penggugat menjadi terbengkalai dan tidak bisa dikelola oleh Penggugat maka patut dan wajar Penggugat menuntut kerugian



secara In Materiil sebesar Rp.2.000.000.000,- ( Dua miliar rupiah )

Dengan demikian apabila dirinci kerugian baik Materiil maupun In Materiil keseluruhannya berjumlah :

- |  |     |                          |
|--|-----|--------------------------|
| - Kerugian Materiil seluruhnya sebesar | Rp  | 182.500.000,-            |
| - Kerugian In Materiil sebesar         | Rp. | <u>2.000.000.000,-</u> + |
| Total kerugian seluruhnya              | Rp. | 2.182.500.000,- ;        |

23. Bahwa oleh karena hingga sekarang Obyek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat I dan Penggugat merasa khawatir apabila obyek sengketa dialihkan kepada orang lain, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Singaraja C/q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan ( C B ) terhadap obyek sengketa ;

Berdasarkan alasan- alasan tersebut diatas dengan ini Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Singaraja berkenan memanggil para pihak untuk didengar dan diperiksa dimuka persidangan serta memberi putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Bahwa Kwitansi tertanggal 20 Juli 2016 adalah Sah ;
3. Menyatakan Hukum Bahwa Perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 adalah Sah ;
4. Menyatakan Hukum tanah seluas 980 M<sup>2</sup> (obyek Sengketa ) yang merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M<sup>2</sup> yang terletak di dusun babakan,desa Sambangan, Kecamatan Sukasada Kabupaten Buleleng sekarang telah menjadi 7 (tujuh) sertifikat yang terdiri dari :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04195 ;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04197 ;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04198 ;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04201 ;
  - e. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04196 ;



- f. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04200 ;
- g. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04199 ;
- yang Ke tujuh sertifikat tersebut diatas kesemuanya tertera atas nama Gede Merta Widiada ( Penggugat ), yang hingga saat ini ketujuh sertifikat dimaksud hingga sekarang masih dalam penguasaan Penggugat dan belum beralih kepada siapapun, sehingga tanah yang seluas 980 M<sup>2</sup> adalah Sah Milik Penggugat ;
5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- ( delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) hingga sekarang kepada Penggugat dan juga masa tenggang waktu sesuai surat perjanjian Jual beli tertanggal 30 Desember 2016 sudah berakhir, maka Tergugat I telah melakukan **WANPRESTASI** ;
6. Menyatakan hukum bahwa akibat Tergugat I telah melakukan Wan Prestasi sehingga surat Perjanjian jual beli tertanggal 30 Desember 2016 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan berlaku dan batal demi hukum ;
7. Menyatakan hukum pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai pembayaran tahap awal sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) sah sepenuhnya sebagai milik pihak Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lasia ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membongkar 2 buah bangunan berupa 1 ( satu ) unit Bangunan Ruko berdiri diatas tanah seluas 200 M<sup>2</sup> dan 1 (satu ) Unit bangunan rumah berdiri diatas tanah seluas 150 M<sup>2</sup> ;
10. Menghukum kepada Tergugat II untuk keluar dari obyek sengketa milik Penggugat ;



11. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Materiil dan kerugian Inmateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 2.182.500.000,- (dua miliar seratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) bila dirinci sebagai berikut ;

**KERUGIAN MATERIIL:**

- a. Pemecahan sertifikat sebanyak 8 sertifikat setelah dikurangi 1 ( satu ) sertifikat yang telah terjual menjadi sisa 7 (tujuh ) dengan biaya sebesar Rp.22.750.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah );
- b. Denda 2 % dari bulan April hingga bulan Mei, Juni, Juli, Agustus September, Oktober, Nopember dan Desember 2017 dari sisa pembayaran yang harus dilunasi oleh Tergugat I sebesar Rp.887.500.000,- adalah  $2 \% \times \text{Rp.887.500.000,-} \times 9 \text{ bulan} = \text{Rp } 159.750.000,-$  (seratus lima puluh Sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah ) ;
- Sehingga apabila di total keseluruhan kerugian Materiil menjadi  $\text{Rp. } 22.750.000,- + \text{Rp. } 159.750.000,- = \text{Rp } 182.500.000$  (seratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah ) ;

**KERUGIAN IN MATERIIL ;**

- Bahwa dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dengan cara tidak melaksanakan kewajibannya melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat dan hingga kini tanah yang dimiliki oleh Penggugat menjadi terbengkalai dan tidak bisa dikelola oleh Penggugat maka patut dan wajar Penggugat menuntut kerugian secara In Materiil sebesar sebesar Rp.2.000.000.000,- ( Dua miliar rupiah ) ;
- Dengan demikian apabila dirinci kerugian baik Materiil maupun In Materiil keseluruhannya berjumlah :
- Kerugian Materiil seluruhnya sebesar                      Rp     182.500.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian In Materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,-+
- Total kerugian seluruhnya Rp. 2.182.500.000,- ;

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah seluas 980 m<sup>2</sup> (obyek sengketa) terletak di dusun Babakan, desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng;
13. Membebaskan biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II;

## **Atau :**

Apabila Pengadilan berpendapat lain Penggugat mohon putusan yang seadil – adilnya ( **EX AEQUO ET BONO** );

Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 16 Agustus 2018, yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa kwitansi tertanggal 20 Juli 2016 adalah Sah ;
3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 adalah Sah ;
4. Menyatakan hukum tanah seluas 980 M2 (obyek Sengketa ) yang merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M2 yang terletak di dusun babakan, desa Sambangan, Kecamatan Sukasada Kabupaten Buleleng sekarang telah menjadi 7 (tujuh) sertifikat yang terdiri dari :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04195 ;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04197 ;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04198 ;

Halaman 14 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04201 ;
- e. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04196 ;
- f. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04200 ;
- g. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04199 ;

yang ke tujuh sertifikat tersebut diatas kesemuanya tertera atas nama Gede Merta Widiada ( Penggugat ), yang hingga saat ini ketujuh sertifikat dimaksud hingga sekarang masih dalam penguasaan Penggugat dan belum beralih kepada siapapun, sehingga tanah yang seluas 980 M<sup>2</sup> adalah Sah Milik Penggugat ;

- 5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- ( delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) hingga sekarang kepada Penggugat dan juga masa tenggang waktu sesuai surat perjanjian Jual beli tertanggal 30 Desember 2016 sudah berakhir, maka Tergugat I telah melakukan **WANPRESTASI** ;
- 6. Menyatakan hukum bahwa akibat Tergugat I telah melakukan Wanprestasi sehingga surat Perjanjian jual beli tertanggal 30 Desember 2016 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan berlaku dan batal demi hukum ;
- 7. Menyatakan hukum pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai pembayaran tahap awal sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) sah sepenuhnya sebagai milik pihak Penggugat;
- 8. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lasia ;
- 9. Menghukum Tergugat I untuk membongkar 2 buah bangunan berupa 1 ( satu ) unit Bangunan Ruko berdiri diatas tanah seluas 200 M2 dan 1 (satu ) Unit bangunan rumah berdiri diatas tanah seluas 150 M2 ;

Halaman 15 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



10. Menghukum kepada Tergugat II untuk keluar dari obyek sengketa milik  
Penggugat ;

11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**Dalam Rekonvensi:**

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi untuk seluruhnya;

**Dalam Konvensi dan Rekonvensi:**

- Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I dalam Konvensi/  
Penggugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Konvensi sebesar  
Rp.2.056.000,- (Dua Juta Lima Puluh Enam Ribu Rupiah) ;

Membaca Akta Pernyataan Banding Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr yang  
dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Singaraja yang menerangkan  
bahwa pada tanggal 29 Agustus 2018 Kuasa Hukum Pembanding/Tergugat I  
telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri  
Singaraja Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr tertanggal 16 Agustus 2018 untuk  
diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh  
Jurusita Pengadilan Negeri Singaraja masing-masing Nomor 677/Pdt.G/  
2017/PN.Sgr yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah  
diberitahukan secara patut dan seksama kepada Terbanding/Penggugat tanggal  
12 September 2018, kepada Turut Terbanding/Tergugat II tanggal 10  
September 2018 ;

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh kuasa Pembanding  
/ Tergugat I tertanggal 16 Oktober 2018 yang diterima di Kepaniteraan  
Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 16 Oktober 2018, dan surat memori  
banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama  
kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 19 Oktober 2018 dan kepada  
Turut Terbanding/Tergugat II tertanggal 29 Oktober 2018 ;

Membaca surat kontra memori banding tertanggal 1 Nopember 2018  
yang diajukan oleh kuasa Terbanding/Penggugat yang diterima di Kepaniteraan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 1 Nopember 2018, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara patut dan seksama kepada kuasa Pembanding / Tergugat I pada tanggal 8 Nopember 2018, kepada Turut Terbanding / Tergugat II pada tanggal 5 Nopember 2018 ;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (inzage) Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Singaraja yang telah memberi kesempatan kepada Terbanding/ Penggugat pada tanggal 18 September 2018 dan kepada Turut Terbanding/ Tergugat II pada tanggal 10 September 2018 dan kepada Pembanding/Tergugat I tanggal 25 September 2018, untuk mempelajari berkas perkara ( Insage ) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya, Pembanding / Tergugat I telah mengajukan memori keberatan sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI:

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa tidak benar dan keliru pertimbangan hukum yudex factie dalam eksepsi, sebagaimana tertuang dalam putusan aquo halaman 71-74. Untuk itu, agar Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini memeriksa kembali dalil-dalil eksepsi yang disampaikan oleh Pembanding, antara lain sebagai berikut:

### **1.1 Gugatan Terbanding kabur atau tidak jelas (obscuur libel) karena menggabungkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum:**

Halaman 17 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS

#### 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)



Bahwa dalam gugatannya, Terbanding mendalilkan ada membuat perjanjian jual beli tanah dengan Pembanding. Sehingga, yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut adalah Terbanding dengan Pembanding. Namun dalam perkara ini, Terbanding juga mengajukan gugatan terhadap Turut Terbanding yang tidak menjadi pihak dalam perjanjian jual beli tersebut. Dalam ketentuan pasal 1340 KUH Perdata jelas disebutkan:

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain yang diatur dalam pasal 1317”;

Pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam suatu perjanjian tidak dapat digugat karena dapat berakibat gugatan menjadi salah sasaran atau keliru pihak yang digugat. Disamping itu, dengan ditariknya Turut Terbanding sebagai pihak dalam perkara ini, dan ada tuntutan terhadap Turut Terbanding untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Terbanding, sangat jelas dalil gugatan tersebut merupakan dalil gugatan perbuatan melanggar hukum. Secara substansi, gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melanggar hukum adalah berbeda.

Dalam gugatan wanprestasi dasarnya adalah ketentuan pasal 1243 KUH Perdata yang menyebutkan:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”, sedangkan gugatan perbuatan melanggar hukum dasarnya adalah ketentuan pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi :



“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;

Dari uraian tersebut, jelas Terbanding telah menggabungkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melanggar hukum, sehingga gugatan Terbanding menjadi tidak jelas dan kabur. Penggabungan gugatan seperti itu telah melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan sendiri. Hal tersebut dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 879/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001;

1.2 Gugatan Terbanding kabur atau tidak jelas (obscuur libel) karena tidak menyebutkan batas-batas tanah obyek sengketa dengan benar:

Bahwa Terbanding dalam posita gugatan angka 18 (delapan belas) jelas menyebutkan tanah milik Terbanding awalnya seluas 1.250 M<sup>2</sup> terletak di Dusun Babakan, Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, kemudian telah dikavling-kavling dan sertifikatnya telah dipecah menjadi 8 (delapan) Sertipikat Hak Milik, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik No. 04194/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04429, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02005/SAMBANGAN/2017, Luas: 150 m<sup>2</sup> atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 04195/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04430, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02006/SAMBANGAN/2017, Luas: 200 m<sup>2</sup> atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- c. Sertipikat Hak Milik No. 04196/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04431, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02007/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAMBANGAN/2017, Luas: 150 m2 atas nama GEDE MERTA  
WIDIADA;

d. Sertipikat Hak Milik No. 04197/Desa Sambangan, NIB:  
22040612.04432, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02008/  
SAMBANGAN/2017, Luas: 125 m2 atas nama GEDE MERTA  
WIDIADA;

e. Sertipikat Hak Milik No. 04198/Desa Sambangan, NIB:  
22040612.04433, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02009/  
SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA  
WIDIADA;

f. Sertipikat Hak Milik No. 04199/Desa Sambangan, NIB:  
22040612.04434, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02010/  
SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA  
WIDIADA;

g. Sertipikat Hak Milik No. 04200/Desa Sambangan, NIB:  
22040612.04435, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02011/  
SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA  
WIDIADA;

h. Sertipikat Hak Milik No. 04201/Desa Sambangan, NIB:  
22040612.04436, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02012/  
SAMBANGAN/2017, Luas: 145 m2 atas nama GEDE MERTA  
WIDIADA;

Namun dalam posita angka 19 (Sembilan belas) gugatan Terbanding  
menyebutkan batas-batas tanah secara global, yaitu tanah seluas 980  
M2 dengan batas-batas:

Utara: tanah milik orang lain;

Selatan: jalan masuk yang dikenal dengan nama jalan tapuk base;

Barat: Pangkung;

Timur: Jalan Raya Sambangan;

Halaman 20 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS

#### 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)





Oleh karena sertifikat tanah obyek sengketa tersebut telah dilakukan pemecahan, namun Terbanding tidak menguraikan batas masing-masing tanah yang sertifikatnya telah dipecah tersebut mengakibatkan tanah obyek sengketa menjadi tidak jelas atau kabur. Fakta hukum tersebut didukung oleh bukti-bukti surat dan bukti saksi yang diajukan oleh Pembanding maupun Terbanding; Disamping itu, juga terdapat perbedaan batas atas tanah sengketa yang dimaksud oleh Terbanding, yaitu batas disebelah barat dimana Terbanding menyebutkan adalah Pangkung, padahal fakta dan data yang sebenarnya adalah tanah milik orang lain. Fakta hukum tersebut didukung oleh bukti surat yang dikutip oleh keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding maupun Pembanding serta hasil pemeriksaan setempat;

Dari uraian Eksepsi tersebut diatas telah jelas dan terang bahwa gugatan Terbanding mengandung cacat formil, oleh karenanya Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan gugatan Terbanding tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa yudex factie dalam pertimbangan hukumnya halaman 79 sampai dengan halaman 87 putusan aquo tidak mempertimbangkan secara lengkap mengenai isi perjanjian jual beli yang terjadi antara Pembanding dengan Terbanding tanggal 30 Desember 2016. Sehingga yudex factie salah dan keliru menyatakan Pembanding telah melakukan wanprestasi. Justru sesungguhnya Terbandinglah yang terlebih dahulu telah wanprestasi/ingkar janji karena tanah yang dijual oleh Terbanding kepada Pembanding ternyata bermasalah secara hukum. Yudex factie juga tidak adil dalam memberikan pertimbangan hukum karena yudex factie sama sekali mempertimbangkan uang yang sudah dikeluarkan oleh Pembanding untuk pembayaran uang muka dan pembiayaan penataan tanah obyek sengketa agar layak dijual.



Untuk itu, Pembanding akan menguraikan kembali fakta-fakta hukum yang terjadi dalam perjanjian jual beli tersebut antara lain sebagai berikut:

- 1.1 Bahwa benar harga jual beli tanah yang telah disepakati antara Pembanding dengan Terbanding sebesar Rp. 1.437.500.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh lima ratus ribu rupiah). Kemudian Pembanding pada tanggal 20 Juli 2016 melakukan pembayaran sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagai pembayaran tahap awal atas pembelian tanah seluas 1.250 M<sup>2</sup> milik Terbanding tersebut. Fakta hukum tersebut didukung oleh pengakuan dari Terbanding sendiri dan Bukti T.I-1 serta dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi ;
- 1.2 Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam kwitansi pembayaran tanggal 20 Juli 2016 tersebut, sisanya sebesar Rp. 1.037.500.000,- (satu miliar tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016, pembayaran dengan ketentuan setiap laku terjual satu unitnya pembayaran dilakukan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are. Fakta hukum tersebut juga didukung oleh pengakuan dari Terbanding sendiri dan Bukti T.I-1 serta dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi;
- 1.3 Bahwa adanya kesepakatan pembayaran dengan ketentuan setiap laku terjual satu unitnya pembayaran dilakukan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are, karena Terbanding akan menjual lagi tanah tersebut secara kavling. Sehingga kesepakatan yang berlaku adalah setiap kavling laku terjual, maka Pembanding akan membayar kepada Terbanding sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are. Sedangkan penulisan selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2016 tersebut hanya merupakan formalitas saja. Fakta hukum tersebut juga didukung oleh pengakuan dari Terbanding sendiri dan Bukti T.I-1 serta dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi ;



- 1.4 Bahwa benar tanah seluas 1.250 M<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik No. 1008/Desa Sambangan tersebut kemudian dikavling-kavling oleh Pemanding dan sertipikatnya dipecah-pecah sesuai dengan luas tanah per kavlingnya. Hal tersebut merupakan kesepakatan bersama antara Pemanding dengan Terbanding, bukan semata-mata inisiatif Terbanding untuk memecah sertipikatnya;
- 1.5 Bahwa benar pemecahan sertipikat tersebut dilakukan di kantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana, SH.M.Kn sehingga menjadi 8 (delapan) sertipikat Hak Milik. Fakta hukum tersebut didukung oleh pengakuan dari Terbanding sendiri dan Bukti P – 4 sampai dengan P – 10, dan dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi ;
- 1.6 Bahwa benar salah satu kavling seluas 150 M<sup>2</sup> telah laku terjual kepada orang lain. Kavling tersebut telah laku terjual sebelum terjadi pemecahan sertipikat, yaitu pada tanggal 29 September 2016, sedangkan sertipikat baru dipecah pada sekitar bulan Maret 2017. Setelah satu kavling laku terjual, maka sesuai dengan kesepakatan Pemanding membayar kepada Terbanding sebesar Rp, 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga total uang yang telah diterima oleh Terbanding sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah). Fakta hukum tersebut didukung oleh pengakuan dari Terbanding sendiri dan Bukti T.I-14 serta dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi ;
2. Bahwa tidak benar Pemanding disebutkan tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk melunasi kekurangan pembayaran tanah kepada Terbanding, karena kesepakatan yang sebenarnya terjadi antara Pemanding dengan Terbanding adalah setiap laku per kavling, Pemanding membayar kepada Terbanding sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are dan dalam perjalanan tanah obyek sengketa ada permasalahan hukum di Pengadilan Negeri Singaraja. Fakta hukum



tersebut juga didukung oleh pengakuan dari Terbanding sendiri dan Bukti T.I-5 sampai dengan Bukti T.I-12 serta dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi;

3. Bahwa setelah melihat kondisi tanah setelah ditata oleh Pembanding dan perkembangan penjualan tanah secara kavling oleh Pembanding, Terbanding kemudian berubah pikiran dengan menekan Pembanding untuk melunasi sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Terhadap adanya perubahan skema pembayaran tersebut, Pembanding merasa telah dijejek oleh Terbanding, karena:
  - a. Kesepakatan awal mengenai pembayaran adalah setiap laku per kavling, Pembanding membayar kepada Terbanding sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are;
  - b. Setelah melakukan pembayaran tahap awal sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), Pembanding kemudian melakukan penataan terhadap tanah milik Terbanding tersebut. Pembanding telah mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk melakukan penataan tanah karena kondisi tanah tersebut sebelumnya sangat curam dan tidak layak jual. Sehingga Pembanding harus mendatangkan alat berat untuk membersihkan tanah dan melakukan pengurugan serta membuat senderan sehingga kondisi tanah menjadi rapi dan layak jual. Untuk penataan tanah tersebut, terhitung sampai dengan tanggal 31 Desember 2016, Pembanding telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 117.348.000,- (seratus tujuh belas juta tiga ratus empat puluh delapan ribu rupiah);
  - c. Setelah Pembanding melakukan penataan terhadap tanah tersebut sehingga kondisinya menjadi bagus dan layak jual, mulai muncul niat tidak baik Terbanding untuk membatalkan jual beli dengan cara memaksa Pembanding untuk melakukan pelunasan sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu



rupiah), padahal kesepakatan awalnya adalah pembayaran dilakukan setiap laku per kavling tanah;

- d. Dengan adanya desakan dari Terbanding tersebut, Pembanding menjadi panik karena sudah mengeluarkan banyak biaya untuk pengkavlingan tersebut. Sehingga dalam kondisi panik dan terdesak, Pembanding terpaksa menanda tangani Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016 yang disodorkan oleh Terbanding dikantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana, SH.M.Kn. Pembanding menandatangani surat perjanjian tersebut tanpa memahami isinya, dalam pikiran Pembanding hanya mau menyelamatkan uang yang telah dikeluarkan untuk proyek tersebut ;
- e. Bahwa niat tidak baik Terbanding terlihat jelas dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016. Khususnya pada pasal 2 huruf b yang berbunyi:

“Sedangkan sisanya sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar dengan ketentuan sebagai berikut, Pihak Kedua harus membayar selambat-lambatnya tanggal 30 Juni 2017, apabila pada tanggal 30 Maret 2017 Pihak Kedua belum bisa melunasi sisa pembayaran setiap bulannya akan dikenakan denda sebesar 2% dari sisa pembayaran, bilamana telah lewat dari tanggal 01 Juli 2017 dan Pihak Kedua belum membayar lunas, maka perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama. Asli sertifikat akan diserahkan kepada Pihak Pertama dan biaya yang timbul ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama”



Bunyi pasal tersebut jelas sangat merugikan Pembanding, karena uang yang sudah dikeluarkan oleh Pembanding sudah  $\frac{1}{2}$  (setengah) dari harga jual beli tanah tersebut ;

4. Bahwa terhadap ketentuan Pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2016, yang dibuat antara Pembanding dan Terbanding adalah merupakan ketentuan perjanjian bersyarat yang bertentangan dengan kesusilaan dan dilarang oleh undang-undang, antara lain:

- a. Ketentuan pasal 2 huruf b tersebut bertentangan dengan Pasal 1254 KUH Perdata, yang berbunyi: *"Semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan baik, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, adalah batal dan berakibat bahwa perjanjian yang digantungkan padanya tidak berdaya."*

Hal tersebut didukung oleh pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Segi Segi Hukum Perjanjian hal 51, menyatakan: *"bukan hanya kesusilaan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tapi segala sesuatu yang tidak senonoh atau tidak layak dalam pergaulan hidup bermasyarakat"*. Dalam hal ini tampak juga unsur pemaksaan dan unsur penekanan, dengan kata-kata "...bilamana telah lewat dari tanggal 1 Juli 2017 dan Pihak Kedua belum membayar lunas maka perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua (Rp.550.000.000,-) sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama".

- b. Bahwa pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2016 tersebut juga bertentangan dengan Ketentuan Pasal 1256 KUH Perdata yang menyatakan: *"Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata bergantung pada kemauan orang yang terikat.....dst...."*, karena mengandung klausula yang bertujuan untuk kepentingan salah satu pihak saja dan semata mata tergantung atas kemauan





sepihak belaka. Hal ini sesuai juga dengan pendapatnya M. Yahya Harahap, H.H. dalam bukunya Segi Segi Hukum Perjanjian hal 51 yang menyatakan: “Syarat tidak boleh bertentangan dengan wujud atau hakekat perjanjian pada dasarnya harus atas persetujuan bersama yang pelaksanaannya tidak didasarkan pada kemauan sepihak belaka, karena setiap syarat yang bertentangan dengan hakekat tadi adalah batal atau perjanjian dianggap tidak ada (nietig).” “Umpamanya, terlaksananya syarat yang menanggukkan semata mata tergantung atas kehendak debitur secara sepihak, ini bertentangan dengan ketentuan pasa 1256 BW....”

- c. Disamping itu juga bahwa ketentuan Pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2017 yang menyatakan “.... bilamana telah lewat dari tanggal 1 Juli 2017 dan pihak kedua belum membayar lunas maka perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diteruma oleh pihak pertama dari pihak kedua (Rp.550.000.000,-) sepenuhnya menjadi milik pihak pertama.” Adalah merupakan perjanjian yang melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang berkenaan dengan syarat obyektif tentang kuasa yang halal atau kuasa yang diperbolehkan oleh undang-undang, karena tidak masuk akal dan bertentangan dengan norma hukum;
- d. Bahwa Pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2016 adalah juga merupakan ketentuan perjanjian yang melanggar atau bertentangan dengan *Asas Keseimbangan dimana para pihak memiliki kedudukan yang seimbang dalam hak dan kewajiban dalam perjanjian yang dibuatnya;*
- e. Disamping itu ketentuan dalam perjanjian tersebut melanggar Asas Manfaat serta memuat klausula yang berat sebelah (onereuze clausules) karena pembayaran uang sebesar Rp. 550.000.000,- sebagai uang muka



jual beli tanah antara Pembanding dan Terbanding menjadi hangus karena Pembanding tidak tepat waktu melunasi pembayaran jual beli tanah. Perjanjian tersebut juga melanggar Asas Keadilan, yang mana dalam Ajaran Asas Keadilan menyatakan bahwa Suatu perjanjian adalah adil apabila prestasi-prestasi yang diperjanjikan adalah sama nilainya atau yang dimaksudkan sebaliknya bahwa prestasi-prestasi yang diperjanjikan itu adil berdasarkan suatu perjanjian yang seimbang (*gelijkwaardig*) yaitu perjanjian dilakukan oleh pihak-pihak yang sama haknya. (Pendapat Dr. Harlien Budiono: Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan edisi Ke II Tahun 2008, hal 20).

- f. Bahwa menurut Pasal 1266 KUH Perdata: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan timbal balik demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian.....”
- g. Bahwa menurut Pendapat Prof. Dr.R Wirjono Prodjodikoro S. H dalam bukunya “ Azas-Azas Hukum Perjanjian, Penerbit CV.Mandar Maju/ 2000/Bandung, Cetakan VIII, hal 88, “ Bahwa wanprestasi dalam perjanjian timbal balik dapat dimajukan sebagai alasan minta pecahnya perjanjian dan hakim diberi kuasa mengatur akibatnya selaras dengan keadaan dan kepatutan “.

Dengan berpedoman pada ketentuan pasal 1266 KUH Perdata dan Pendapat-pendapat ahli tersebut diatas, maka Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2017 yang dibuat antara Terbanding sebagai Pihak Penjual/Pertama dan Pembanding sebagai Pihak Pembeli/Kedua tersebut harus dinyatakan tidak sah dan bertentangan dengan hukum;



5. Bahwa Pembanding belum bisa melakukan pelunasan karena tetap berpegang pada kesepakatan awal, yaitu: setiap laku per kavling, Pembanding membayar kepada Terbanding sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are;

5.1 Bahwa pada tanggal 27 Pebruari 2017 Pembanding berhasil menjual 1 (satu) unit ruko diatas tanah seluas 200 m2 dengan kesepakatan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan sebagai tanda jadi pembelian ruko tersebut sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Pembanding belum melakukan pembayaran kepada Terbanding karena uang pembayaran tanda jadi pembelian ruko tersebut digunakan untuk membangun ruko. Fakta hukum tersebut didukung Bukti T.I-3 dan dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi serta hasil pemeriksaan setempat, dimana telah berdiri bangunan ruko diatas tanah obyek sengketa;

5.2 Bahwa selain ruko tersebut, pada saat yang hampir bersamaan juga telah terjual rumah diatas tanah kavling seluas 150 m2 dengan harga Rp. 359.000.000,- (tiga ratus lima puluh Sembilan juta rupiah). Rumah tersebut saat ini telah ditempati oleh Turut Terbanding. Pembanding juga belum bisa melakukan pembayaran kepada Terbanding karena uang muka yang diberikan oleh pembeli kepada Pembanding digunakan untuk membangun rumah dan ruko tersebut. Fakta hukum tersebut didukung Bukti T.II-1 sampai dengan T.II-3 dan dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi serta hasil pemeriksaan setempat, dimana telah berdiri bangunan rumah diatas tanah obyek sengketa yang saat ini telah ditempati oleh Turut Terbanding;

5.3 Bahwa demikian juga terhadap rumah diatas tanah kavling seluas 125 M<sup>2</sup> dengan harga Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) tanggal 3 Maret 2017 baru dibayar tanda jadi sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) rencananya akan digunakan



oleh Pembanding untuk membangun rumah terlebih dahulu. Fakta hukum tersebut didukung Bukti T.I-4 dan dikuatkan oleh keterangan saksi Gede Rasadana;

5.4 Bahwa jika semua penjualan rumah dan ruko tersebut berjalan sesuai dengan rencana, maka Pembanding berkewajiban untuk membayar kepada Terbanding sebesar Rp.475.000.000,- (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Namun pembayaran tersebut baru bisa dilakukan pada saat para pembeli rumah dan ruko telah melakukan pelunasan kepada Pembanding;

5.5 Bahwa benar bunyi filsafat kuno yang menyatakan: *“manusia hanya bisa merencanakan, mengenai hasilnya Tuhanlah yang menentukan”*. Pada tanggal 14 Juni 2017 muncul gugatan di Pengadilan Negeri Singaraja atas tanah milik Terbanding tersebut. Gugatan diajukan oleh Made Yasa (yang mengaku sebagai pemilik asal tanah tersebut) terhadap Pembanding sebagai Tergugat I dan Pembanding sendiri sebagai Tergugat II. Gugatan tersebut terdaftar di Pengadilan Negeri Singraaja dengan register perkara Nomor: 296/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 14 Juni 2017. Fakta hukum ini didukung oleh Bukti T.I-5 sampai dengan T.I-12 yang dikuatkan keterangan saksi-saksi;

5.6 Bahwa dengan adanya gugatan tersebut, semua rencana yang telah disiapkan oleh Pembanding tidak bisa berjalan sesuai dengan harapan. pembeli ruko dan rumah yang sudah membayar uang muka/tanda jadi menyatakan batal membeli ruko atau rumah tersebut kecuali Turut Terbanding yang rumahnya sudah selesai dan sudah ditempati, padahal bangunan ruko sudah 80% (delapan puluh persen) selesai tinggal finishing saja ;

5.7 Bahwa adanya gugatan tersebut sangat merugikan Pembanding karena disamping bangunan yang hampir selesai, pembeli ruko dan pembeli



rumah selain Turut Terbanding, meminta kembali uang muka/tanda jadi yang telah diberikan kepada Pembanding karena beranggapan tanah tersebut bermasalah. Sehingga dengan terpaksa Pembanding akhirnya mengembalikan uang muka/tanda jadi tersebut;

5.8 Bahwa untuk melakukan penataan tanah, membangun ruko dan rumah sejak bulan November 2016 sampai dengan bulan Juni 2017, Tergugat I telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 841.624.000,- (delapan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) yang terdiri dari pembelian bahan-bahan bangunan dan pembayaran ongkos tukang. Fakta hukum tersebut didukung Bukti T.I-13 dan dikuatkan oleh keterangan saksi Gede Sandi Arsa serta hasil pemeriksaan setempat, dimana tanah obyek sengketa telah di pondasi dan telah berdiri bangunan ruko serta rumah;

6. Bahwa dengan adanya gugatan dalam perkara Nomor: 296/Pdt.G/2017/PN.Sgr di Pengadilan Negeri Sigaraja tersebut telah berdampak para pembeli kavling batal membeli ruko dan rumah karena tanahnya dianggap bermasalah. Sehingga Pembanding akhirnya juga tertunda penyelesaian kewajiban kepada Terbanding. Dengan adanya anggapan tanah tersebut bermasalah, sehingga Pembanding membutuhkan waktu untuk menjual lagi rumah dan ruko tersebut kepada pihak lain, namun Terbanding tidak mau tahu dan tetap menuntut Pembanding untuk melakukan pelunasan. Sikap Terbanding tersebut, semakin menegaskan etika tidak baiknya mau membatalkan perjanjian jual beli dengan Pembanding tanpa mau tahu kerugian yang diderita oleh Pembanding;
7. Bahwa dengan adanya gugatan dalam perkara Nomor: 296/Pdt.G/2017/PN.Sgr di Pengadilan Negeri Sigaraja tersebut, maka sesungguhnya Terbandinglah yang telah melakukan wanprestasi (ingkar janji). Terbanding telah menjamin tanah yang dijualnya kepada Pembanding tidak dalam



sengketa. Jaminan Terbanding tersebut ditegaskan dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016 pasal 3 yang berbunyi:

*"Pihak pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan hutang dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun".*

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Jual Beli tersebut, mestinya Terbanding menjamin agar tanah sengketa tidak tersangkut sengketa serta beban-beban lainnya berupa apapun juga. Akan tetapi kenyataannya adanya gugatan (klaim) oleh Pihak Ketiga terhadap tanah sengketa, akhirnya memunculkan persepsi (citra) dimasyarakat, bahwa tanah sengketa adalah tanah yang bermasalah. Dengan adanya persepsi bahwa tanah sengketa adalah tanah yang bermasalah, sehingga sangat merugikan Pemanding karena: *Pertama*, Pemanding kesulitan untuk menjual/memasarkan kembali tanah sengketa tersebut, *Kedua*: Para Pembeli yang sudah membayar uang muka batal membeli dan meminta kembali uang muka yang telah dibayarkannya kepada Pemanding;

8. Bahwa terhadap pertimbangan yudex factie yang menyatakan tanah sengketa adalah milik Terbanding, tidaklah sepenuhnya benar, karena:

8.1 Bahwa benar asal tanah sengketa adalah milik Terbanding seluas 1250 m2 terletak di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, kabupaten Buleleng;

8.2 Bahwa setelah dibeli oleh Pemanding untuk dijual lagi secara kavling, tanah kavling seluas 150 m2 telah laku dijual kepada pihak lain;

8.3 Bahwa benar sertifikat atas tanah sengketa tersebut kemudian dipecah menjadi 7 (tujuh buah Sertipikat Hak Milik, yaitu:

a. Sertipikat Hak Milik No. 04195/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04430, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02006/





SAMBANGAN/2017, Luas: 200 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;

b. Sertipikat Hak Milik No. 04196/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04431, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02007/SAMBANGAN/2017, Luas: 150 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;

c. Sertipikat Hak Milik No. 04197/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04432, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02008/SAMBANGAN/2017, Luas: 125 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;

d. Sertipikat Hak Milik No. 04198/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04433, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02009/SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;

e. Sertipikat Hak Milik No. 04199/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04434, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02010/SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;

f. Sertipikat Hak Milik No. 04200/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04435, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02011/SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;

g. Sertipikat Hak Milik No. 04201/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04436, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02012/SAMBANGAN/2017, Luas: 145 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;

8.4 Bahwa tidak benar tanah-tanah tersebut seluruhnya adalah milik Terbanding, karena Pembanding telah melakukan pembayaran sebesar Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan biaya penataan tanah, membangun ruko dan rumah sejak bulan November 2016 sampai dengan bulan Juni 2017 sebesar Rp. 841.624.000,- (delapan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) yang terdiri dari pembelian bahan-bahan bangunan dan pembayaran ongkos tukang. Sehingga Pembanding juga mempunyai hak atas tanah-tanah obyek sengketa tersebut;

Dari uraian tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa tidak benar Pembanding telah melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji terhadap Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016. Namun justru Terbandinglah yang telah melakukan wanprestasi/ingkar janji karena terbukti tanah yang dijual oleh Terbanding kepada Pembanding ternyata tersangkut masalah hukum di Pengadilan Negeri Singaraja, sehingga Pembanding tidak bisa melanjutkan penjualan kavling yang berakibat besarnya kerugian yang diderita oleh Pembanding baik secara materiil maupun moril. Untuk itu, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili perkara ini untuk membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja dan mengadili sendiri dengan memutuskan menolak gugatan Terbanding untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI:

Bahwa tidak benar dan keliru pertimbangan yudex factie dalam rekonvensi sebagaimana tertuang dalam putusan aquo halaman 91 – 94, karena telah terbukti bahwa Terbandinglah yang sesungguhnya telah melakukan wanprestasi/atau ingkar janji terhadap Pembanding sehingga sangat merugikan Pembanding baik secara materiil maupun moril. Pertimbangan yudex factie tersebut telah mencederai rasa keadilan pencari keadilan karena yudex factie sama sekali tidak mempertimbangkan kerugian yang begitu besar yang diderita oleh Pembanding akibat adanya sengketa atas tanah sengketa. Untuk itu, agar Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini

Halaman 34 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS

#### 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)



memeriksa ulang gugatan Pembanding dalam Rekonvensi dengan dasar dan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya Pembanding mengadakan perjanjian jual beli dibawah tangan dengan Terbanding, sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam kwitansi pembayaran tanggal 20 Juli 2016, pembayaran tahap awal sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), sisanya sebesar Rp. 1.037.500.000,- (satu miliar tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016, pembayaran dengan ketentuan setiap laku terjual satu unitnya pembayaran dilakukan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are. Fakta hukum tersebut didukung oleh Bukti T.I-1 dan dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi;
2. Bahwa setelah melakukan pembayaran tahap awal, kemudian satu kavling dengan luas tanah 150 m2 laku terjual, maka sesuai dengan kesepakatan Pembanding membayar kepada Terbanding sebesar Rp, 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga total uang yang telah diterima oleh Terbanding sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah). Fakta hukum tersebut didukung oleh pengakuan Terbanding dan bukti T.I-14 serta keterangan saksi-saksi;
3. Bahwa kemudian Perjanjian antara Pembanding sebagai Pihak Kedua/Pembeli dan Terbanding sebagai Pihak Pertama/Penjual tersebut diperbaharui dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 30 Desember 2016. Fakta hukum tersebut didukung oleh Bukti T.I-2 dan keterangan saksi-saksi;
4. Bahwa Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Pembanding sebagai Pihak Kedua/Pembeli dan Terbanding sebagai Pihak Pertama/Penjual tanggal 30 Desember 2016 atas sebidang tanah seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1008/Desa Sambangan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 Februari



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

2006, Nomor: 00034/Sambangan/2006, terletak di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, atas nama GEDE MERTA WIDIADA (Terbanding);

5. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 30 Desember 2017 antara Pembanding sebagai Pihak Pembeli/Kedua dan Terbanding sebagai Pihak Penjual/Pertama telah disepakati harga Rp. 1.437.500.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk tanah seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi);
6. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2017 antara Pembanding dengan Terbanding tersebut terdapat perubahan skema pembayaran yang awalnya pembayaran dengan ketentuan setiap laku terjual satu unitnya pembayaran dilakukan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are, kemudian atas desakan Terbanding berubah, sebagaimana tercantum dalam dalam pasal 2 sebagai berikut:
  - a. Sebelum penandatanganan akta ini telah dibayar sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta) oleh pihak kedua kepada pihak pertama;
  - b. Sedangkan sisanya sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar dengan ketentuan sebagai berikut: Pihak Kedua harus membayar selambat-lambatnya tanggal 30 Juni 2017, apabila pada tanggal 30 Maret 2017 Pihak Kedua belum bisa melunasi sisa pembayaran setiap bulannya akan dikenakan denda sebesar 2% dari sisa pembayaran, bilamana telah lewat dari tanggal 1 Juli 2017 dan Pihak Kedua belum membayar lunas maka perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama;
7. Bahwa sebelum Pembanding sebagai Pihak Pembeli tanah melakukan pembayaran sebesar Rp. 550.000.000,- kepada pihak Terbanding sebagai

Halaman 36 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS



Pihak Penjual, Pembanding dan Terbanding telah sepakat jika tanah tersebut akan dijual secara kavling oleh Pembanding. Oleh karenanya, kemudian dilakukan pemecahan terhadap tanah sengketa tersebut dengan rincian sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Milik No. 04194/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04429, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02005/SAMBANGAN/2017, Luas: 150 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 04195/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04430, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02006/SAMBANGAN/2017, Luas: 200 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- c. Sertipikat Hak Milik No. 04196/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04431, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02007/SAMBANGAN/2017, Luas: 150 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- d. Sertipikat Hak Milik No. 04197/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04432, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02008/SAMBANGAN/2017, Luas: 125 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- e. Sertipikat Hak Milik No. 04198/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04433, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02009/SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- f. Sertipikat Hak Milik No. 04199/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04434, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02010/SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- g. Sertipikat Hak Milik No. 04200/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04435, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02011/SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- h. Sertipikat Hak Milik No. 04201/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04436, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02012/SAMBANGAN/2017, Luas: 145 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;



Fakta hukum tersebut juga didukung oleh pengakuan dari Terbanding sendiri dan Bukti P – 4 sampai dengan P – 10 serta dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi;

8. Bahwa tanah hasil pemecahan sebagaimana dimaksud pada angka 7 (tujuh) huruf a diatas, telah terjual dan bahkan sertifikatnya telah dibalik nama menjadi atas nama pembeli kavling tersebut. Fakta hukum tersebut didukung oleh pengakuan Terbanding dan bukti T.I-14 serta keterangan saksi-saksi ;
9. Bahwa oleh karena telah ada 1 (satu) unit kavling yang terjual yaitu tanah sebagaimana dimaksud diatas, sehingga tanah-tanah dengan Sertipikat Hak Milik yang masih ada saat ini yaitu:
  - a. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 04195/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04430, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02006/ SAMBANGAN/2017, Luas: 200 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
  - b. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 04196/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04431, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02007/ SAMBANGAN/2017, Luas: 150 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
  - c. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 04197/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04432, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02008/ SAMBANGAN/2017, Luas: 125 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
  - d. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 04198/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04433, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02009/ SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
  - e. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 04199/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04434, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02010/ SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
  - f. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 04200/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04435, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02011/ SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;





g. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 04201/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04436, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02012/SAMBANGAN/2017, Luas: 145 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;

Tanah-tanah dengan sertipikat tersebut diatas untuk selanjutnya disebut: Tanah Obyek Sengketa. Fakta hukum tersebut juga didukung oleh pengakuan dari Terbanding sendiri dan Bukti P – 4 sampai dengan P – 10 serta dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi ;

10. Bahwa disamping telah melakukan pembayaran sebesar Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), Pembanding juga telah mengeluarkan biaya-biaya untuk penataan tanah, membangun ruko dan rumah terhitung sejak bulan November 2016 sampai dengan bulan Juni 2017 sebesar Rp. 841.624.000,- (delapan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) yang terdiri dari pembelian bahan-bahan bangunan dan pembayaran ongkos-ongkos bangunan. Fakta hukum tersebut didukung oleh pengakuan Terbanding dan bukti T.I-13 serta keterangan saksi-saksi;

11. Dalam proses memasarkan/menjual kembali tanah sengketa yang sudah dikavling tersebut, tiba-tiba tanah sengketa digugat oleh Pihak Ketiga ke Pengadilan Negeri Singaraja sebagaimana tercatat dalam Register Perkara Nomor: 296/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 14 Juni 2017, dimana dalam gugatan tersebut Terbanding sebagai Tergugat I dan Pembanding sebagai Tergugat II. Fakta hukum ini didukung oleh Bukti T.I-5 sampai dengan T.I-12 yang dikuatkan keterangan saksi-saksi ;

12. Bahwa dengan adanya gugatan (klaim) oleh Pihak Ketiga terhadap tanah sengketa, kemudian muncul persepsi (citra) dimasyarakat, bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah bermasalah. Dengan adanya persepsi bahwa tanah sengketa adalah tanah yang bermasalah, maka sangat sulit bagi Pembanding untuk melanjutkan pemasaran/penjualan, bahkan para pembeli kavling yang telah membayar uang muka justru meminta kembali uangnya.



Dalam kondisi seperti itu, Pembanding akhirnya kesulitan untuk melakukan pelunasan sesuai dengan waktu jatuh tempo tanggal 1 Juli 2017 sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016;

13. Bahwa oleh karena Pembanding sampai dengan jatuh tempo sesuai perjanjian belum bisa melakukan pelunasan sisa pembayaran jual beli tanah sengketa terhadap pihak Terbanding sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), kemudian Terbanding secara sepihak membatalkan Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2017 tersebut serta melakukan tindakan dengan menyatakan uang muka yang telah dibayarkan oleh Pembanding kepada Terbanding sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta) tersebut menjadi milik Terbanding. Padahal kesalahan terjadi bukan karena Pembanding akan tetapi karena tanah obyek sengketa ternyata bermasalah. Disamping uang muka, Pembanding juga telah mengeluarkan dana yang sangat besar untuk melakukan penataan tanah untuk bisa dijual secara kavling;

14. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2017 yang dibuat antara Pembanding dan Perbanding, Pasal 3 menyebutkan:

*“Pihak pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan hutang dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun “.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Jual Beli tersebut, mestinya Terbanding menjamin agar tanah sengketa tidak tersangkut sengketa serta beban-beban lainnya berupa apapun juga. Akan tetapi kenyataannya adanya gugatan (klaim) oleh Pihak Ketiga terhadap tanah sengketa, kemudian muncul persepsi (citra) dimasyarakat, bahwa tanah sengketa adalah tanah yang bermasalah. Dengan adanya persepsi bahwa tanah sengketa adalah tanah yang bermasalah, sehingga sangat merugikan Pembanding;



15. Bahwa adanya gugatan (klaim) oleh Pihak Ketiga terhadap tanah sengketa, ke Pengadilan Negeri Singaraja, membuktikan bahwa Terbanding tidak dapat menjamin tanah sengketa tidak tersangkut sengketa serta beban beban lainnya yang berupa apapun. Dengan tidak dapat menjamin tanah sengketa tidak tersangkut sengketa serta beban-beban lainnya yang berupa apapun, maka Terbanding telah melanggar kesepakatan sebagaimana ketentuan Pasal 3 Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2017. Dengan melanggar kesepakatan sebagaimana ketentuan Pasal 3 Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2017, maka Terbanding telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cedera janji;

16. Bahwa setelah adanya gugatan oleh pihak ketiga ke pengadilan atas tanah tersebut, Pembanding baru menyadari telah dijejak oleh Terbanding. Hal tersebut terlihat dalam ketentuan Pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2016, yang dibuat antara Pembanding dan Terbanding, yang berbunyi:

"Sedangkan sisanya sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar dengan ketentuan sebagai berikut, Pihak Kedua harus membayar selambat-lambatnya tanggal 30 Juni 2017, apabila pada tanggal 30 Maret 2017 Pihak Kedua belum bisa melunasi sisa pembayaran setiap bulannya akan dikenakan denda sebesar 2% dari sisa pembayaran, bilamana telah lewat dari tanggal 01 Juli 2017 dan Pihak Kedua belum membayar lunas, maka perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama. Asli sertifikat akan diserahkan kepada Pihak Pertama dan biaya yang timbul ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama"



jelas sangat merugikan Pembanding, karena uang yang sudah dikeluarkan oleh Pembanding sudah  $\frac{1}{2}$  (setengah) dari harga jual beli tanah tersebut, tapi dengan entengnya Terbanding mau menhanguskan uang tersebut, padahal keasalahan ada pada Pihak Terbanding;

17. Bahwa disamping itu juga, ketentuan pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2016, yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, adalah merupakan ketentuan perjanjian bersyarat yang bertentangan dengan kesusilaan dan dilarang oleh undang-undang, antara lain:

- a. Ketentuan pasal 2 huruf b tersebut bertentangan dengan Pasal 1254 KUH Perdata, yang berbunyi: *"Semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan baik, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, adalah batal dan berakibat bahwa perjanjian yang digantungkan padanya tidak berdaya."* Hal tersebut didukung oleh pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Segi Segi Hukum Perjanjian hal 51, menyatakan: *"bukan hanya kesusilaan yang bertentangan dengan undang-undang saja, tapi segala sesuatu yang tidak senonoh atau tidak layak dalam pergaulan hidup bermasyarakat"*. Dalam hal ini tampak juga unsur pemaksaan dan unsur penekanan, dengan kata-kata "...bilamana telah lewat dari tanggal 1 Juli 2017 dan Pihak Kedua belum membayar lunas maka perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua (Rp. 550.000.000,-) sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama".
- b. Bahwa pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2016 tersebut juga bertentangan dengan Ketentuan Pasal 1256 KUH Perdata yang menyatakan: *"Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata bergantung pada kemauan orang yang terikat.....dst...."*, karena mengandung klausula yang bertujuan untuk kepentingan



salah satu pihak saja dan semata mata tergantung atas kemauan sepihak belaka. Hal ini sesuai juga dengan pendapatnya M. Yahya Harahap, H.H. dalam bukunya Segi Segi Hukum Perjanjian hal 51 yang menyatakan :  
“Syarat tidak boleh bertentangan dengan wujud atau hakekat perjanjian pada dasarnya harus atas persetujuan bersama yang pelaksanaannya tidak didasarkan pada kemauan sepihak belaka, karena setiap syarat yang bertentangan dengan hakekat tadi adalah batal atau perjanjian dianggap tidak ada (nietiq). Umpamanya, terlaksananya syarat yang menanggukkan semata mata tergantung atas kehendak debitur secara sepihak, ini bertentangan dengan ketentuan pasa 1256 BW....”

- c. Disamping itu juga bahwa ketentuan Pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2017 yang menyatakan “ .... bilamana telah lewat dari tanggal 1 Juli 2017 dan pihak kedua belum membayar lunas maka perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diteruma oleh pihak pertama dari pihak kedua (Rp.550.000.000,-) sepenuhnya menjadi milik pihak pertama.”adalah merupakan perjanjian yang melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang berkenaan dengan syarat obyektif tentang kuasa yang halal atau kuasa yang diperbolehkan oleh undang-undang, karena tidak masuk akal dan bertentangan dengan norma hukum;
- d. Bahwa Pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2016 adalah juga merupakan ketentuan perjanjian yang melanggar atau bertentangan dengan *Asas Keseimbangan dimana para pihak memiliki kedudukan yang seimbang dalam hak dan kewajiban dalam perjanjian yang dibuatnya;*
- e. Disamping itu ketentuan dalam perjanjian tersebut melanggar Asas Manfaat serta memuat klausul yang berat sebelah (onereuze clausules)



karena pembayaran uang sebesar Rp. 550.000.000,- sebagai uang muka jual beli tanah antara Pembanding dan Terbanding menjadi hangus karena Pembanding tidak tepat waktu melunasi pembayaran jual beli tanah;

f. Perjanjian tersebut juga melanggar Asas Keadilan, yang mana dalam Ajaran Asas Keadilan menyatakan bahwa Suatu perjanjian adalah adil apabila prestasi-prestasi yang diperjanjikan adalah sama nilainya atau yang dimaksudkan sebaliknya bahwa prestasi-prestasi yang diperjanjikan itu adil berdasarkan suatu perjanjian yang seimbang (*gelijkwaardig*) yaitu perjanjian dilakukan oleh pihak-pihak yang sama haknya. (Pendapat Dr. Harlien Budiono: Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan edisi Ke II Tahun 2008, hal 20).

g. Bahwa menurut Pasal 1266 KUH Perdata: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan timbal balik demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian....."

h. Bahwa menurut Pendapat Prof. Dr.R Wirjono Prodjodikoro S. H dalam bukunya " Azas-Azas Hukum Perjanjian, Penerbit CV.Mandar Maju/2000/Bandung, Cetakan VIII, hal 88, " Bahwa wanprestasi dalam perjanjian timbal balik dapat dimajukan sebagai alasan minta pecahnya perjanjian dan hakim diberi kuasa mengatur akibatnya selaras dengan keadaan dan keputusan ".

Dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata dan Pendapat tersebut diatas, maka Pembanding mohon kepada Pengadilan tingkat banding agar Perjanjian Jual Beli Tertanggal 30 Desember 2017 yang dibuat antara Pembanding sebagai Pihak Pembeli/Pertama dan Terbanding sebagai PihakPenjual/Pertama dibatalkan.

Halaman 44 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS





18. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, yang mengatur:

*“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga’*, maka Pembanding dapat menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga;

19. Bahwa oleh karena Terbanding telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 30 Desember 2017 yang dibuat antara Pembanding dan Terbanding batal karena melanggar ketentuan hukum yang berlaku, maka telah menimbulkan kerugian kepada Pembanding berupa:

- a. Pembayaran uang muka pembelian tanah sebesar Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Biaya-biaya untuk penataan tanah, membangun ruko dan rumah terhitung sejak bulan November 2016 sampai dengan bulan Juni 2017 sebesar Rp. 841.624.000,- (delapan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) yang terdiri dari pembelian bahan-bahan bangunan dan pembayaran ongkos-ongkos bangunan; sehingga total kerugian yang diderita oleh Pembanding adalah sebesar Rp. 550.000.000,- ditambah Rp. 841.624.000,- menjadi Rp. 1.391.624.000,- (satu miliar tiga ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah);

20. Bahwa oleh karena akibat perbuatan Terbanding telah menimbulkan kerugian bagi Pembanding, maka sudah sepatutnya Terbanding dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Pembanding sebesar Rp. 1.391.624.000,- (satu miliar tiga ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) ditambah bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan dari total ganti rugi yang harus dibayar oleh Terbanding terhitung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak bulan Juni 2017 sampai dengan dilakukannya pembayaran ganti rugi tersebut oleh Terbanding kepada Pemanding;

Berdasarkan atas hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Pemanding mohon agar Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja tanggal 16 Agustus 2018 Nomor: 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr;

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONVENSI:

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Pemanding/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016 yang dibuat oleh Pemanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai Pihak Kedua/Pembeli dengan Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai Pihak Kesatu/Penjual batal dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlaku;
- Menghukum Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.391.624.000,- (satu miliar tiga ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) kepada Pemanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I secara kontan dan tunai;

Halaman 46 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS

#### 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

- Menghukum Terbanding / Tergugat Rekonvensi / Penggugat untuk membayar bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan dari total ganti rugi yang harus dibayar oleh Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat terhitung sejak bulan Juni 2017 sampai dengan dilakukannya pembayaran ganti rugi tersebut oleh Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat kepada Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij vorrad);
- Menghukum Terbanding / Tergugat Rekonvensi / Penggugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari dari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan sejak putusan ini dijalankan hingga hari penyerahan/pembayaran dilaksanakan;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas memori banding diatas, Terbanding dahulu Penggugat, dalam kontra memori bandingnya, pada pokoknya menolak memori banding tersebut dan memohon agar putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr, tanggal 16 Agustus 2018 untuk dikuatkan ;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama, berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 16 Agustus 2018, dan memori banding dari Pembanding / Tergugat I serta kontra memori banding dari Terbanding / Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat sebagai berikut :

## DALAM KONPENSI :

## DALAM EKSEPSI :

Halaman 47 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS

### 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 pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja Dalam Eksepsi, yang menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya, adalah sudah tepat dan berdasar alasan hukum yang benar, sehingga dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar sendiri ditingkat banding, dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan ;

## DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja dalam pokok perkara, yang dalam putusannya mengabulkan gugatan Terbanding/Penggugat sebagian, telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar sendiri ditingkat banding, dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan, kecuali mengenai petitum angka 6, angka 7 dan angka 11 dari gugatan Terbanding/Penggugat, dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada angka 6 berbunyi, “ Menyatakan hukum bahwa akibat Tergugat I melakukan Wanprestasi sehingga surat Perjanjian jual beli tertanggal 30 Desember 2016 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan berlaku dan batal demi hukum” ;

Menimbang, bahwa amar putusan tersebut diatas menjadi tidak sejalan dengan amar putusan pada angka 3 yang berbunyi “Menyatakan hukum bahwa perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 adalah sah” ;

Menimbang, bahwa karena itu agar tidak menimbulkan salah tafsir, maka amar putusan pada angka 6 tersebut menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar harus dimaknai bahwa surat perjanjian jual beli tertanggal 30 Desember 2016 tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum sejak Pembanding/Tergugat I dinyatakan Wanprestasi ;



Menimbang, bahwa berikutnya dalam putusan, Majelis Hakim Tingkat Pertama, telah mengabulkan petitum angka 7 dari gugatan Terbanding/Penggugat, yang menyatakan bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Pembanding/Tergugat I sebagai pembayaran tahap awal sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) sah sepenuhnya sebagai milik pihak Terbanding/Penggugat ;

Menimbang, bahwa tentang hal diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa surat perjanjian jual beli tanggal 30 Desember 2016 (bukti P.2 dan T.I-2), berkaitan erat dengan surat perjanjian jual beli tanggal 20 Juli 2016, yang menyebutkan pembayaran pertama sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) (bukti P.11 dan T.I-1) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-11 dan T.I-1 terungkap bahwa pola pembayaran jual beli tanah tersebut, dengan cara dicicil, dan antara lain dikaitkan dengan kapling yang berhasil dijual oleh Pembanding/Tergugat I, tanpa adanya klausul, yang menyatakan bahwa uang pembayaran yang telah diterima Terbanding/Penggugat akan menjadi milik Terbanding/Penggugat apabila Pembanding/Tergugat I tidak melunasi harga tanah pada waktu yang ditentukan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan, terungkap pula bahwa Pembanding/Tergugat I telah membangun sebuah rumah yang sudah selesai, yang ditempati oleh Turut Terbanding/Tergugat II dan sebuah ruko yang hampir selesai, pada tanah obyek sengketa, yang biaya membangunnya perlu dana yang cukup besar, dan pembangunan rumah serta ruko tersebut, tanpa halangan atau keberatan dari Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti P-3, P-13 dan T I-5 s/d T I-12 , serta keterangan saksi-saksi, terungkap bahwa tanah obyek sengketa, pernah diajukan gugatan di Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara Nomor



296/Pdt.G/2017/PN.Sgr, yang mana Terbanding/Penggugat dan Pemanding/  
Tergugat I menjadi pihak Tergugat dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, Majelis Hakim  
Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa dikabulkannya petitum angka  
7 dari gugatan Terbanding/Penggugat, adalah tidak adil dan melanggar  
kepatutan dalam masyarakat, dengan alasan-alasan :

1. Dengan beralihnya uang milik Pemanding/Tergugat I sebesar Rp.  
550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) menjadi milik  
Terbanding/Penggugat, mengakibatkan harta Terbanding/Penggugat  
bertambah dengan signifikan, tanpa melakukan prestasi apapun, dan  
tanpa kehilangan aset/obyek sengketa sedikitpun ;
2. Kerugian Pemanding/Tergugat I menjadi berlipat-lipat, karena  
disamping kehilangan uang Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta  
rupiah), juga kehilangan uang yang besar, senilai 1 (satu) rumah dan 1  
(satu) ruko yang hampir selesai, yang dibangun di obyek sengketa ;
3. Dengan adanya gugatan perkara perdata Nomor 296/Pdt.G/2017/PN.Sgr  
menunjukkan tanah tersebut belum bersih dari sengketa, dan dengan  
adanya sengketa tersebut, mengakibatkan Pemanding/Tergugat I  
mendapat kesulitan untuk menjual kavling/rumah tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, Majelis Hakim  
Pengadilan Tinggi Denpasar berpendapat bahwa klausula dalam perjanjian jual  
beli tanggal 30 Desember 2016 (bukti P.2 dan T.I-2), sepanjang yang  
menyatakan bahwa bilamana telah lewat tanggal 1 Juli 2017 pihak kedua belum  
membayar lunas, maka uang yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak  
kedua sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah),  
sepenuhnya menjadi milik pihak pertama, haruslah dikesampingkan karena isi  
perjanjian yang menghilangkan hak Tergugat I atas pembayaran yang telah  
dilakukan sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) tersebut  
dinilai oleh Pengadilan Tinggi Denpasar telah terjadi penyalahgunaan keadaan





oleh salah satu pihak (*misbruik van omstanding heden*) yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Pembanding/Tergugat I, di mana pada saat perjanjian dibuat posisi Pembanding/Tergugat I dalam keadaan tertekan atau terdesak, tidak lakunya tanah-tanah kavling dijual salah satu sebabnya karena obyek perkara tersebut pernah disengketakan di Pengadilan Negeri Singaraja walaupun Penggugat telah memberikan jaminan bahwa obyek perkara tersebut tidak dalam sengketa ;

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1904 K/Sip/1982 tanggal 19 Januari 1984 Hakim boleh mencampuri isi perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak apabila perjanjian itu didapatkannya adanya “ketidak setaraan “, tidak mencerminkan rasa keadilan serta bertentangan dengan asas kepatutan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dan berdasarkan tuntutan subsidair Terbanding/Penggugat, yaitu mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex-aequo et bono*), maka petitum angka 7 dari gugatan Terbanding/Penggugat, haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 11 dari gugatan Terbanding / Penggugat, pertimbangannya adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 22.750.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagai ganti rugi biaya pemecahan sertifikat, haruslah ditolak, karena pemecahan sertifikat tersebut juga keinginan Terbanding/Penggugat, dan sertifikat yang dipecah, masih atas nama Terbanding/Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk tuntutan denda sebesar Rp. 2% per bulan dari sisa pembayaran, sejak bulan April sampai dengan Desember 2017, yaitu sejumlah  $2\% \times \text{Rp. } 887.500.000,- \times 9 \text{ bulan} = \text{Rp. } 159.750.000,-$  (seratus lima puluh Sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) karena sesuai dengan surat perjanjian jual beli tanggal 30 Desember 2017, dan tidak melanggar keadilan dan kepatutan, maka haruslah dikabulkan ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi immaterial sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), patut untuk ditolak, karena tidak beralasan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas, maka petitum angka 11 dari gugatan Terbanding/Penggugat dikabulkan sebagian, yaitu menghukum Pemanding/Tergugat I membayar kerugian materiil kepada Terbanding/Penggugat sebesar Rp. 159.750.000,- (seratus lima puluh Sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 16 Agustus 2018, dalam pokok perkara, haruslah dikuatkan dengan perbaikan, yang amar lengkapnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

### DALAM REKONPENSİ :

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam membahas pokok perkara, diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri dalam membahas gugatan Rekonsensi ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, akan mempertimbangkan petitum ketiga dari gugatan Pemanding / Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonsensi, yaitu agar Terbanding / Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.391.624.000,- (satu milyar tiga ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) kepada Pemanding / Tergugat I Konpensi / Penggugat Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa tentang petitum diatas, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tuntutan ganti rugi Pemanding/Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonsensi terdiri dari :

- a. Pembayaran uang muka pembelian tanah sejumlah Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;



- b. Biaya-biaya untuk penataan tanah, membangun ruko dan rumah terhitung sejak Nopember 2016 sampai dengan Juni 2017 sejumlah Rp. 841.624.000,- (delapan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa untuk ganti rugi sejumlah Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), sebagaimana tersebut pada huruf a. diatas patut untuk dikabulkan, karena sebagaimana dipertimbangkan di pokok perkara, atas dasar keadilan dan kepatutan, uang pembayaran harga tanah, sebesar tersebut diatas, yang telah diterima oleh Terbanding / Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi dari Pembanding / Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, tidak menjadi milik Terbanding / Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi, dan untuk adanya keadilan sepatutnya dikembalikan kepada Pembanding/ Tergugat I Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan pada huruf b diatas, patut untuk ditolak, karena penataan tanah, membangun ruko dan rumah, tidak diperjanjikan oleh Terbanding/Penggugat dengan Pembanding/Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka petitum ketiga dari gugatan Rekonpensasi, dikabulkan sebagian, sedangkan untuk petitum-petitum lainnya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, pada pokok Perkara, oleh karena itu haruslah ditolak ;

Menimbang, dengan demikian, maka gugatan Rekonpensasi dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 16 Agustus 2018 dalam Rekonpensasi, haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Denpasar akan mengadili sendiri, sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Pembanding / Tergugat I tetap dipihak yang kalah dalam pokok perkara, sehingga dihukum untuk membayar biaya perkara dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua tingkat pengadilan, sedangkan Terbanding / Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi berada dipihak yang kalah dalam gugatan Rekonpensi, sehingga dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, (*Rechts reglement Voor de Buiten Gewesten (Rbg)*), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), serta peraturan perundangan lainnya yang berkaitan ;

## MENGADILI :

### DALAM KONPENSI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / Tergugat I ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 16 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA :

- 2.1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- 2.2 Menyatakan hukum bahwa kwitansi tertanggal 20 Juli 2016 adalah sah ;
- 2.3 Menyatakan hukum bahwa perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 adalah sah ;
- 2.4 Menyatakan hukum tanah seluas 980 M<sup>2</sup> (obyek sengketa) yang merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M<sup>2</sup> yang terletak didusun Babakan, Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, sekarang telah menjadi 7 (tujuh) sertifikat, yang terdiri dari :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 04195 ;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 04197 ;

Halaman 54 dari 57 Putusan Nomor 178/Pdt/2018/PT DPS

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 04198 ;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 04201 ;
- e. Sertifikat Hak Milik Nomor 04196 ;
- f. Sertifikat Hak Milik Nomor 04200 ;
- g. Sertifikat Hak Milik Nomor 04199 ;

yang ke tujuh sertifikat tersebut diatas kesemuanya tertera atas nama Gede Merta Widiada ( Penggugat ), yang hingga saat ini ketujuh sertifikat dimaksud hingga sekarang masih dalam penguasaan Penggugat dan belum beralih kepada siapapun, sehingga tanah yang seluas 980 M<sup>2</sup> adalah Sah Milik Penggugat ;

- 2.5 Menyatakan hukum bahwa Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- ( delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) hingga sekarang kepada Penggugat dan juga masa tenggang waktu sesuai surat perjanjian Jual beli tertanggal 30 Desember 2016 sudah berakhir, maka Tergugat I telah melakukan WANPRESTASI ;
- 2.6 Menyatakan hukum surat Perjanjian jual beli tertanggal 30 Desember 2016 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan berlaku dan batal demi hukum sejak Tergugat I dinyatakan Wanprestasi ;
- 2.7 Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lasia ;
- 2.8 Menghukum Tergugat I untuk membongkar 2 buah bangunan berupa 1 ( satu ) unit Bangunan Ruko berdiri diatas tanah seluas 200 M2 dan 1 (satu ) Unit bangunan rumah berdiri diatas tanah seluas 150 M2 ;
- 2.9 Menghukum Tergugat II untuk keluar dari obyek sengketa milik Penggugat ;



2.10 Menghukum Pembanding/Tergugat I membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

2.11 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONPENSİ :**

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding / Tergugat I Konpensı / Penggugat Rekonpensı ;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 16 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut, mengenai gugatan Rekonpensı ;

**MENGADILI SENDIRI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensı untuk sebagian ;
2. Menghukum Tergugat Rekonpensı/Penggugat Konpensı untuk mengembalikan uang pembayaran pembelian tanah sejumlah Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensı/Tergugat I Konpensı/Pembanding secara tunai ;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensı / Penggugat Konpensı membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan sebesar Rp. Nihil ;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensı untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Senin tanggal 7 Januari 2019 oleh kami Hidayatul Manan, S.H., MH sebagai Hakim Ketua Majelis H. Sumpeno, S.H., MH dan H. Dwi Sugiarto, S.H., MH masing – masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 178/Pen.Pdt/2018/PT DPS tanggal 18 Oktober 2018, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 14 Januari 2019 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh GUSTI AYU NYOMAN





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

SUCIANINGSIH, S.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar,  
tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA

ttd.

H. SUMPENO, S.H., MH.

ttd.

H. DWI SUGIARTO, S.H, MH.

HAKIM KETUA,

ttd.

HIDAYATUL MANAN, S.H.,MH

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

GUSTI AYU NYOMAN SUCIANINGSIH,S.H.

Perincian Biaya – Biaya :

- |    |                 |                       |
|----|-----------------|-----------------------|
| 1. | Meterai         | Rp. 6.000,00          |
| 2. | Redaksi Putusan | Rp. 5.000,00          |
| 3. | Pemberkasan     | Rp. <u>139.000,00</u> |

J u m l a h                      Rp. 150.000,00

( seratus lima puluh ribu rupiah )

Untuk salinan resmi:  
Denpasar, 16 Januari 2019  
Panitera,

SUGENG WAHYUDI, S.H.,M.M

NIP. 19590301 198503 1 006