



P U T U S A N

Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HALIM SOETANTO, Laki, lahir di Surabaya, 21 Maret 1983, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Jagalan No. 93, RT 003/RW 012, Kelurahan Peneleh, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 3578072103830001, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama:

1. Haratua Silitonga, S.H. (NIA. 10.02172);
2. Johanes Maria Vianney, S.H. (NIA. 14.00009);

Advokat-advokat berkedudukan Jln Tukad Saba No. 10, Kota Denpasar, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2016, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Register No. 2370/Daf/2016, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

L a w a n :

Dokter I KETUT RINA, lahir di Jungut Batu pada tanggal 10-06-1947 (sepuluh Juni seribu sembilan ratus empat puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, yang bertempat tinggal di Jalan Ngurah Rai No.224, Sanur, Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

NI WAYAN ROSITAWATI, lahir di Denpasar pada tanggal 22-08-1952 (dua puluh dua Agustus seribu sembilan ratus lima puluh dua), Ibu Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut diatas di Jalan Ngurah Rai No.224, Sanur, Denpasar, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Halaman 1 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengarkan saksi Penggugat;

Setelah mempelajari bukti- bukti surat kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 1 September 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 2 September 2016 dalam Register Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

TENTANG OBYEK SENGKETA

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas) yang dibuat di bawah tangan dan telah didaftarkan (waarmerken) di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., yang mengatur proses pengikatan jual-beli terhadap 2 (dua) bidang tanah, masing-masing:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01212, tertanggal 18-11-1999, sebagaimana Surat Ukur Nomor: 1135/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 3917/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 00836, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 760/M2.1999, tertanggal 30-10-1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi); dan
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01214, tertanggal 24-02-2000, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 1137/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 4016/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01332, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor:

Halaman 2 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



54/2000, tertanggal 09- 02-2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi).

Keduanya terletak di Desa Unggasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina *in casu* TERGUGAT I, selanjutnya kedua bidang tanah tersebut disebut sebagai **Obyek Sengketa**;

TENTANG PIHAK

Para Pihak yang ada dalam gugatan ini adalah orang-perorangan yang terlibat secara langsung sebagai pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas) yang dibuat di bawah tangan dan telah didaftarkan (waarmerken) di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma,S.H., M.Kn., dimana PENGUGAT selaku Pembeli, sedangkan TERGUGAT I adalah pihak Penjual, dan TERGUGAT II sebagai istri dari TERGUGAT I yang memberikan persetujuan kepada Tergugat I untuk menjual Obyek Sengketa;

POKOK PERKARA

Bahwa adapun dasar-dasar dan alasan-alasan gugatan ini diajukan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas), PENGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT I sebagai penjual yang mendapatkan persetujuan dari TERGUGAT II, telah melakukan kesepakatan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas) yang dibuat di bawah tangan dan telah didaftarkan (waarmerken) di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn.;
2. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas) tersebut di atas adalah kesepakatan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah, yaitu:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01212, tertanggal 18-11-1999, sebagaimana Surat Ukur Nomor:

Halaman 3 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1135/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 3917/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 00836, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 760/M2.1999, tertanggal 30-10-1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi); dan

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01214, tertanggal 24-02-2000, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 1137/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 4016/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01332, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 54/2000, tertanggal 09-02-2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi).

Keduanya terletak di Desa Unggasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina in casu TERGUGAT I, selanjutnya kedua bidang tanah tersebut disebut sebagai

Obyek Sengketa;

3. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I sepakat harga jual beli atas Obyek Sengketa adalah sebesar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) untuk setiap 100 M2 (seratus meter persegi), sehingga harga keseluruhan atas obyek sengketa tersebut disepakati dan ditetapkan sebesar Rp.14.392.000.000,00 (empat belas miliar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
4. Bahwa atas pembelian Obyek Sengketa tersebut, PENGUGAT telah membayar uang muka pembayaran kepada TERGUGAT I sebesar **Rp. 1.000.000.000,00** dan jumlah uang mana telah diterima dengan baik pula oleh TERGUGAT I;
5. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013, PENGUGAT dan TERGUGAT I sepakat jika terhadap kedua sertipikat yang menjadi obyek sengketa tersebut dititipkan dan disimpan di Kantor

Halaman 4 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN 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)



Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., sampai dengan dapat ditransaksikannya obyek sengketa tersebut kepada PENGGUGAT;

6. Bahwa mengingat Obyek Sengketa merupakan kawasan limitasi lindung pada saat kesepakatan jual beli tersebut dibuat, maka TERGUGAT I sebagai penjual berkewajiban untuk melakukan perubahan atas peruntukkan tanah tersebut menjadi kawasan perumahan kepada instansi yang berwenang untuk itu;
7. Bahwa pada saat melakukan pendaftaran (waarmerken) atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013 tersebut, di hadapan Notaris Richard Yerry Puryatma, SH, M.Kn., PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah menyepakati pula secara lisan bahwa TERGUGAT I sebagai penjual berkewajiban untuk mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan akses jalan masuk dari sebelah selatan Obyek Sengketa tersebut termasuk menanggung segala biaya-biaya yang timbul dalam pengurusan tersebut, sebelum dilaksanakannya pembayaran pelunasan jual beli atas obyek sengketa oleh PENGGUGAT;
8. Bahwa pada tanggal 4 April 2013, TERGUGAT I telah melaksanakan kewajibannya untuk mengurus perubahan peruntukan obyek sengketa tersebut ke instansi yang berwenang dengan menitipkan bukti perubahan berupa Informasi Tata Ruang (ITR) Nomor: 593.82/1469/DCK, tertanggal 20 Maret 2013 kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn.;
9. Bahwa setelah penyerahan bukti perubahan Obyek Sengketa tersebut ke Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., baik PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah setuju dan sepakat untuk menentukan tanggal pelunasan, yang mana pelunasan tersebut akan dilakukan pada tanggal 4 Juni 2013, dengan ketentuan TERGUGAT I sebelum tanggal pelunasan dimaksud telah berhasil mengurus dan menyelesaikan akses jalan menuju obyek sengketa;

Halaman 5 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



10. Bahwa hari Rabu tanggal 29 Mei 2013, PENGUGAT bertemu dengan TERGUGAT II dengan didampingi oleh 2 (dua) orang perantara yang membantu proses jual beli atas tanah tersebut untuk membicarakan mengenai perkembangan dari pengurusan akses jalan yang dilakukan oleh TERGUGAT I. Dalam pertemuan tersebut, TERGUGAT II mengatakan bahwa untuk pengurusan akses jalan tersebut telah diurus dan dapat diselesaikan oleh TERGUGAT I, yang selanjutnya akan disampaikan langsung oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT pada pertemuan selanjutnya dikarenakan TERGUGAT I sedang tidak berada di Bali;
11. Bahwa pada hari Jumat tanggal 31 Mei 2013, kembali dilakukan pertemuan di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., untuk menindaklanjuti pertemuan sebelumnya yaitu membicarakan mengenai akses jalan tersebut dan membahas persiapan teknis jual beli yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 04 Juni 2013, dimana pada pertemuan tersebut dilakukan dalam ruangan Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn.;
12. Bahwa dalam pertemuan tanggal 31 Mei 2013 tersebut, pada pokoknya diperoleh kesimpulan bahwa terhadap pengurusan akses jalan atas obyek sengketa dimaksud tidak dapat diselesaikan oleh TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I menyatakan tidak sanggup lagi untuk melakukan pengurusan akses jalan atas obyek sengketa tersebut dan selanjutnya TERGUGAT I menyerahkan proses jual beli kepada PENGUGAT dengan menawarkan 2 (dua) pilihan yaitu PENGUGAT tetap membayar sisa pembayaran pelunasan dan pengurusan atas akses jalan Obyek Sengketa tersebut diselesaikan dan diurus oleh PENGUGAT sendiri atau dilakukan pembatalan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas) tersebut. Terhadap kedua pilihan dari TERGUGAT I tersebut, PENGUGAT pada saat itu pula menawarkan kepada TERGUGAT I agar pengurusan akses jalan tersebut dapat

Halaman 6 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



dilaksanakan secara bersama-sama, akan tetapi kesepakatan mengenai penyelesaian akses jalan tersebut tidak tercapai;

13. Bahwa pada tanggal 03 Juni 2013, PENGUGAT telah menunjukkan itikad baiknya dengan melakukan kewajiban pembayaran dalam rangka pelunasan atas pembelian Obyek Sengketa tersebut kepada TERGUGAT I dengan menitipkan uang pembayarannya kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., yang mana jatuh tempo atas pembayaran pelunasan tersebut akan jatuh pada hari berikutnya dan pada saat itu pula PENGUGAT telah menyampaikan draft kesepakatan mengenai penyelesaian akses jalan dimaksud dengan menitipkan draft kesepakatan tersebut kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., agar dapat disampaikan kepada TERGUGAT I;

14. Bahwa pada saat tanggal jatuh tempo pembayaran untuk pelunasan atas obyek sengketa yaitu pada hari Selasa tanggal 04 Juni 2013, TERGUGAT I kemudian menghubungi Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., untuk menanyakan mengenai kelanjutan dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Pada saat itu Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., telah menyampaikan kepada TERGUGAT I, bahwa uang pembayaran untuk pelunasan tersebut telah diterima secara penuh dari PENGUGAT, akan tetapi pembayaran sebagai pelunasan tersebut belum dapat dilaksanakan dikarenakan PENGUGAT selaku pembeli masih menunggu kesepakatan lebih lanjut mengenai penyelesaian terhadap akses jalan tersebut dan pada saat itu telah disampaikan pula kepada TERGUGAT I perihal adanya titipan berupa draft kesepakatan dari PENGUGAT untuk penyelesaian pengurusan akses jalan dimaksud, akan tetapi draft kesepakatan dari PENGUGAT tersebut diabaikan dan tidak diperhatikan oleh TERGUGAT I;

15. Bahwa beberapa hari kemudian setelah tanggal jatuh tempo tersebut, TERGUGAT I menyampaikan keinginannya kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., untuk melakukan pembatalan perjanjian pengikatan

Halaman 7 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



jual beli secara sepihak dan TERGUGAT I meminta untuk dibuatkan perjanjian pembatalan atas perjanjian pengikatan jual beli tersebut serta meminta kembali kedua sertifikat tersebut untuk dikembalikan kepada TERGUGAT I, akan tetapi Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., telah menyampaikan kepada TERGUGAT I bahwa pembatalan tersebut hanya dapat dilaksanakan bilamana telah disepakati pula oleh PENGGUGAT;

16. Bahwa setelah tidak dicapainya kesepakatan mengenai pengurusan jalan akses dimaksud, PENGGUGAT kemudian beberapa kali berusaha untuk melakukan upaya mediasi untuk mendapatkan titik temu mengenai akses jalan tersebut dengan TERGUGAT I, dimana mediasi dimaksud dilakukan melalui perantaraan Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., akan tetapi upaya mediasi tersebut tetap tidak menemukan kesepakatan mengenai tindak lanjut dari perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang telah mendapatkan persetujuan dari TERGUGAT II tersebut;
17. Bahwa pada bulan Januari 2014, PENGGUGAT mendapat informasi dari Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., bahwa sertifikat atas Obyek Sengketa tersebut telah dikembalikan kepada TERGUGAT I melalui kuasanya, yang disebabkan dengan adanya pelaporan polisi di Kepolisian Resor Kota (Polresta) Denpasar oleh TERGUGAT I melalui kuasanya terhadap diri Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., dengan dugaan telah melakukan tindak pidana penggelapan terhadap sertifikat yang menjadi obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;
18. Bahwa dengan adanya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut secara sepihak oleh TERGUGAT I dan dengan telah diambilnya sertifikat atas Obyek Sengketa dari tangan Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., dimana seharusnya sertifikat atas obyek sengketa tersebut tetap

Halaman 8 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



berada ditangan Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., sampai dengan adanya kesepakatan lanjutan mengenai perjanjian pengikatan jual beli dimaksud, maka dengan demikian tindakan TERGUGAT I tersebut telah tidak sesuai atau melanggar perjanjian tertanggal 04 Pebruari 2013 dan secara langsung telah pula merugikan hak dan kepentingan hukum dari PENGUGAT atas Obyek Sengketa;

19. Bahwa secara hukum pembatalan sepihak yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Februari 2013 tersebut merupakan perbuatan yang tidak sah, karena pembatalan tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari PENGUGAT sebagai pembeli dan juga telah merugikan hak dan kepentingan hukum dari PENGUGAT, maka sudah layak dan sepatutnya PENGUGAT tetap menuntut kepada TERGUGAT I untuk tetap dipenuhinya perjanjian pengikatan jual beli tersebut termasuk kewajiban TERGUGAT I untuk melakukan pengurusan sepenuhnya terhadap akses jalan masuk menuju Obyek Sengketa;
20. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari PARA TERGUGAT untuk menghindari atau tidak melaksanakan isi putusan dan atau mengalihkan obyek sengketa kepada pihak ketiga atau pihak lain dikemudian hari, sehingga tidak memberikan jaminan dalam pemenuhan gugatan ini, maka sudah layak dan sepatutnya diletakkan Sita Jaminan (coservatoir beslag) atas obyek sengketa tersebut, agar gugatan PENGUGAT tidak menjadi sia-sia (illusoir);
21. Bahwa oleh karena tindakan TERGUGAT I yang secara sepihak telah membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas) secara sepihak dan TERGUGAT I telah menerima uang muka atas pembelian obyek sengketa dari PENGUGAT tersebut, maka sudah layak dan sepatutnya PENGUGAT menuntut pula kepada PARA TERGUGAT untuk memberikan ganti kerugian dan atau kompensasi materiil dan immateriil dengan perhitungan sebagai berikut:

Halaman 9 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



- KERUGIAN MATERIIL, yang meliputi:
 - a. Uang muka yang telah dibayarkan Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
 - b. Uang biaya jasa perantara sejumlah 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yaitu sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah); dan
 - c. Bunga sebesar 1% (satu persen) setiap bulannya dari nilai Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yaitu sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya selama 38 (tiga puluh delapan) bulan dari bulan Juni 2013 sampai dengan diajukannya gugatan ini adalah sebesar Rp.380.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah).
- KERUGIAN IMMATERIIL yaitu berupa hilangnya kenikmatan atau keuntungan yang seharusnya PENGUGAT dapat terima bilamana TERGUGAT I melaksanakan kewajibannya dan dapat terlaksananya jual beli atas tanah sengketa tersebut, yang nilainya yaitu sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

22. Bahwa dalam rangka untuk menjamin terpenuhinya putusan ini oleh TERGUGAT, maka sudah layak dan sepatutnya pula TERGUGAT dibebankan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatannya sejak putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrah van gewijsde) sampai dengan dilaksanakannya isi putusan oleh TERGUGAT;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka kami mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Denpasar in casu Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo dapat memberikan putusan sebagai berikut:



DALAM PROVISI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas 2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa ini, yaitu:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01212, tertanggal 18-11-1999, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 1135/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor : 3917 / Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 00836, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 760/M2.1999, tertanggal 30-10-1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi) ; dan
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01214, tertanggal 24-02-2000, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 1137/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 4016/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01332, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 54/2000, tertanggal 09- 02-2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi);Keduanya terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina.
3. Memerintahkan kepada PARA TERGUGAT termasuk siapa saja yang mendapatkan hak, baik sebagian maupun seluruhnya dari PARA TERGUGAT untuk menghentikan dan atau membekukan segala bentuk kegiatan di atas obyek sengketa sampai dengan putusan atas perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 11 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



2. Menyatakan hukum sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, yang dibuat dibawah tangan tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas);
3. Menyatakan hukum sah dan mengikat kesepakatan secara lisan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I mengenai kewajiban TERGUGAT I untuk bertanggung jawab sepenuhnya dalam melakukan pengurusan akses jalan masuk dari sebelah selatan obyek sengketa termasuk segala biaya-biaya yang timbul dalam pengurusan tersebut;
4. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT I yang tidak memenuhi kesepakatan secara lisan mengenai kewajiban TERGUGAT I untuk bertanggung jawab sepenuhnya dalam melakukan pengurusan akses jalan masuk dari sebelah selatan obyek sengketa termasuk segala biaya-biaya yang timbul dalam pengurusan tersebut merupakan suatu perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
5. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT I yang membatalkan secara sepihak terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas) merupakan suatu perbuatan yang tidak sah;
6. Menyatakan hukum tidak sah atau setidaknya dinyatakan batal demi hukum segala bentuk pengalihan hak atas obyek sengketa yang telah dan atau akan dilakukan oleh PARA TERGUGAT kepada Pihak Ketiga dan/atau kepada pihak lainnya, baik yang dilakukannya dengan cara di bawah tangan maupun dengan akta yang dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu;
7. Menghukum TERGUGAT I untuk memenuhi segala kewajibannya terhadap PENGGUGAT berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas), termasuk kewajibannya untuk mengurus akses jalan

Halaman 12 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



masuk dari sebelah selatan obyek sengketa dan bertanggung jawab pula atas segala biaya-biaya yang timbul dalam pengurusan tersebut;

8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya ganti kerugian dan atau kompensasi atas kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT, dengan perhitungan sebagai berikut:

- KERUGIAN MATERIL, yang meliputi:
 - a. Uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - b. Uang biaya jasa perantara sejumlah 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yaitu sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah); dan
 - c. Bunga sebesar 1% (satu persen) setiap bulannya dari nilai Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yaitu sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya selama 38 (tiga puluh delapan) bulan dari bulan Juni 2013 sampai dengan diajukannya gugatan ini adalah sebesar Rp.380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah).
- KERUGIAN IMMATERIL yaitu berupa hilangnya kenikmatan atau keuntungan yang seharusnya PENGGUGAT dapat terima bilamana TERGUGAT I melaksanakan kewajibannya dan dapat terlaksananya jual beli atas tanah sengketa tersebut, yang nilainya yaitu sebesar Rp.10.000.000.000,00 (Sepuluh milyar rupiah);

9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas Obyek Sengketa, yaitu:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01212, tertanggal 18-11-1999, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 1135/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor : 3917 / Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 00836, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor:

Halaman 13 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



760/M2.1999, tertanggal 30-10-1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi) ; dan

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01214, tertanggal 24-02-2000, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 1137/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 4016/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01332, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 54/2000, tertanggal 09- 02-2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi);

Keduanya terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina (Tergugat I).

10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatannya sejak putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakannya isi putusan oleh PARA TERGUGAT;
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini; dan
12. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *aquo* berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang menghadap Kuasanya HARATUA SILITONGA, S.H., tersebut di atas, sedangkan pihak Tergugat I dan II datang menghadap sendiri-sendiri dipersidangan;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Walujo Tjahjono, SH.MHum., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Oktober 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

1. Bahwa 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I dalam surat gugatan Penggugat tidak tercantum atau tidak jelas letak batas – batasnya. Adapun tanah tersebut Sertipikat Hak Milik masing – masing :

a. No.: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01212, tertanggal 18 Nopember 2012, Surat Ukur No.: 1135/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No.: 3917/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang : 00836, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 760/1999, tertanggal 30 Oktober 1999, seluas 19.000 M2, (sembilan belas ribu meter persegi), dengan batas – batas sebelah : Utara Pangkung, Timur tanah milik; Selatan tanah milik, Barat tanah milik.

b. No.: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01214, tertanggal 24 Pebruari 2000, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 1137/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No.: 4016/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang : 01332, diuraikan dalam Surat

Halaman 15 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur No.: 54/2000, tertanggal 09 Pebruari 2000, seluas 1.650 M2
(seribu enam ratus lima puluh meter persegi), dengan ... hal. 2.

dengan batas – batas sebelah : Utara pangkung. Timur tanah milik.

Selatan tanah milik. Barat tanah milik.

Keduanya terletak di Desa Unggasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tertera atas nama Dokter I KETUT RINA. Menurut Yuris Prudensi Mahkamah Agung R.I. No.: 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1975 menyatakan *Dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak batas – batas tanah sengketa, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.*

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah “**Nebis In Idem**”, sebab dengan obyek yang sama dan alasan yang sama, sebelum gugatan wanprestasi ini diajukan, Penggugat terlebih dahulu telah mengajukan gugatan wanprestasi dengan surat gugatan tertanggal 26 Pebruari 2014 dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.: 165/Pdt.G/2014/PN. Dps., tanggal 05 Nopember 2014, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.: 22/Pdt/2015 /PT.Dps, tanggal 08 April 2015 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.: 2232 K/Pdt/2015, tanggal 30 Desember 2015. Kemudian Penggugat kembali mengajukan gugatan wanprestasi dengan surat gugatan tanggal 01 September 2016 dengan perkara Reg. No.: 625/Pdt.G/2016/PN Dps, tanggal 02 September 2016. Menurut ketentuan Pasal 1917 KUH.Perdata dan Yuris Prudensi Mahkamah Agung R.I, No.: 1226 K/Pdt/2001, tertanggal 20 Mei 2002, sebagai berikut :
-
Pasal ... hal. 3.

- Pasal 1917 KUH.Perdata, menyatakan : *kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas*

Halaman 16 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN 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)



daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat menunjukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak – pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula.

- Yuris Prudensi Mahkamah Agung R.I tersebut diatas menyatakan :
Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan “Nebis In Idem”.

DALAM KOMPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara.
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil – dalil gugatan penggugat, kecuali mengenai hal – hal yang secara terus terang diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa terhadap posita “1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 8” yaitu :
 - Bahwa posita “1”, mengenai kronologis pembuatan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013 antara Tergugat I dengan persetujuan istri yaitu Tergugat II sebagai penjual/Pihak Pertama dan Penggugat sebagai pembeli/Pihak Kedua atas 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I, yang hal. 3.

yang benar :

pada tanggal 04 Pebruari 2013 kedua belah pihak bersama – sama hadir di hadapan Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., atas permintaan Penggugat, kemudian oleh Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn.,

Halaman 17 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



membuat draf Surat Perjanjian tersebut dengan bermaterai yang cukup ditanda-tangani oleh kedua belah pihak, sehingga ada Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013, yang terdiri dari 9 (sembilan) pasal sebagai syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan yang mengatur proses jual beli 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I tersebut, dan adanya syarat / ketentuan batalnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 2.b dalam perjanjian, selanjutny diwaarmerken oleh Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn. Dan oleh karena itu adalah sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH. Perdata menyatakan : “ *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya*”. Adapun ketentuan Pasal 2 dalam perjanjian menyebutkan dari jumlah uang mana dibayarkan dengan rincian sebagai berikut :

- a. sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah) telah diterima oleh Pihak Pertama sebelum pada saat penandatanganan perjanjian ini dan perjanjian ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah.
- b. kekurangan sebesar Rp. 13.392.000.000, (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), akan dibayarkan paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak pembayaran pertama.
- Apabila sampai dengan pembayaran tersebut peruntukan tanah belum bisa dirubah, maka pelunasan akan dilakukan 2 (dua) bulan setelah peruntukan tersebut dapat dirubah menjadi tanah perumahan, dengan ketentuan Pihak Kedua dikenakan denda untuk setiap bulannya sebesar Rp. 100.000.000, (seratu juta rupiah).



- apabila perubahan peruntukan menjadi tanah perumahan telah diperoleh, dan dalam jangka 2 (dua) bulan Pihak Kedua tidak dapat melakukan pembayaran harga maupun dendanya, maka perjanjian ini batal dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua menjadi milik Pihak Pertama.

Penggugat telah menutup – nutupi mengenai ketentuan di atas yang menjadi kewajiban Penggugat harus memenuhinya.

- Bahwa posita “ 2, 3, 4, 5 dan 5”, telah sesuai dengan perjanjian sehingga Tergugat I tidak perlu menanggapi.
- Bahwa posita “8”, bahwa Penggugat telah mengakui pada tanggal 04 April 2013, Tergugat I telah memenuhi kewajibannya untuk mengurus perubahan peruntukan obyek sengketa tersebut ke instansi berwenang dengan menitipkan bukti perubahan berupa Infomrasi Tata Ruang (ITR) No. : 593.82/1469/DCK, tertanggal 20 Maret 2013 kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn. Disamping yang diakui oleh Penggugat tersebut di atas bahwa Tergugat I pula telah menyerahkan Informasi Tata Ruang (ITR) No.: 593.82/1470/DCK, tertanggal 20 Maret 2013. Dengan demikian Tergugat I telah melakukan dan memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur pada pasal 1 dalam perjanjian antara lain “ Pihak Pertama (Tergugat I) akan mengajukan permohonan pada hal. 4.

instansi terkait untuk merubah peruntukan tersebut menjadi tanah perumahan.

- Oleh karena pada tanggal 04 April 2013 Tergugat I telah melakukan dan memenuhi kewajibannya pada pasal 1 dalam perjanjian seperti telah diterangkan di atas, dan sesuai dengan syarat dan ketentuan pasal 2.b dalam perjanjian, maka pada tanggal 04 Juni 2013 adalah

Halaman 19 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



batas waktu akhir Penggugat harus melakukan pelunasan pembayaran harga sebesar Rp. 13.392.000.000, (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan denda sebesar Rp. 200.000.000, (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat I.

- Namun Penggugat ternyata telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap syarat dan ketentuan perjanjian yang telah disepakati yaitu syarat dan ketentuan pasal 2.b dalam perjanjian. Sebab hingga batas waktu akhir pelunasan pada tanggal 04 Juni 2013 telah lewat/lampau Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran pelunasan harga tanah maupun denda tersebut kepada Tergugat I, sehingga sejak tanggal 05 Juni 2013 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013 menjadi batal, karena telah terpenuhinya syarat dan ketentuan batalnya perjanjian sebagaimana diatur pasal 2.b dalam perjanjian. Maka mengenai kebatalan perjanjian sangat tepat sekali ketentuan sebagai berikut sebagai dasar memutuskan dalam perkara ini yaitu ketentuan Pasal 1256 KUH.Perdata, menyatakan : “ *Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaanya semata – mata tergantung pada kemauan orang yang terikat*”, dan Yuris Prudensi Mahkamah Agung R.I., No.: 1421 K/Pdt/1992, tanggal 07 Oktober 1994, berbunyi : “ *Salah satu pihak melakukan wanprestasi maka perjanjian dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut didepan hakim; perjanjian demikian itu dikatakan “nul and void*”. Bertitik tolak dari fakta dan ketentuan tersebut di atas bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013 adalah “ batal demi hukum”.

- Bahwa batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013 tersebut, dikuatkan dengan bukti pada tanggal 09 Januari 2014 adanya Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn.,
Halaman 20 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



didampingi dengan kuasanya telah mengembalikan dan menyerahkan titipan sertifikat asli dan dokumen – dokumen milik Tergugat I kepada Tergugat I melalui kuasa Tergugat I. Jika perjanjian tersebut tidak batal tentu Notaris Richard Yerry Puryatma, SH., M.Kn., keberatan untuk menyerahkan sertifikat asli dan dokumen – dokumen tersebut kepada Tergugat I. Dan sebelumnya terlebih dahulu Tergugat I menyampaikan surat somasi dengan surat tertanggal 10 Juni 2013 dan tertanggal 15 Juni 2013 disampaikan kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., dan surat somasi tertanggal 19 Juni 2013 disampaikan kepada Penggugat.

Dengan demikian Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., dan Penggugat telah mengakui batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013 antara Tergugat I dan Penggugat atas 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I.

- Namun posita “7”, dalil gugatan Penggugat mendalilkan (adanya perjanjian tambahan secara lisan) antara Penggugat dan Tergugat I, bahwa Tergugat I telah menyepakati pula secara lisan bahwa Tergugat I sebagai penjual berkewajiban untuk mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan akses jalan masuk dari sebelah selatan obyek sengketa tersebut termasuk menanggung segala biaya – biaya yang timbul dalam pengurusan tersebut, sebelum dilaksanakannya pembayaran pelunasan jual beli atas obyek sengketa oleh Penggugat, adalah tidak benar sebab dengan itikad tidak baik Penggugat telah memutar balikan fakta yang sebenarnya. Dan fakta yang sebenarnya, sejak awal hadir di hadapan Notaris Richar Yerry Puryatma, S.H.,M.Kn., pada tanggal 04 Pebruari 2013 :



- Bahwa tidak pernah ada perjanjian tertulis maupun lisan mengenai akses jalan masuk ke lokasi tanah milik Tergugat I antara Tergugat I dan Penggugat, kecuali mengenai perubahan peruntukan menjadi tanah perumahan, hal ini terbukti bahwa di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013, pada pasal 1 dalam perjanjian hanya mengatur perubahan peruntukan tanah menjadi perumahan. Dalam perjanjian tertulis tersebut tidak ada mengenai akses jalan masuk ke lokasi tanah sengketa. Sedangkan mengenai kesepakatan secara lisan yang di dalilkan oleh Penggugat adalah hal. 7.

adalah tidak benar sebab Tergugat I menjual tanah tersebut apa adanya (sesuai dengan batas – batasnya) yang telah disepakati oleh Penggugat.

- Bahwa dalil gugatan Penggugat poin “7”, adalah mengada – ada dan alasan yang tidak berdasarkan atas fakta dan hukum, hanya untuk mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan wanprestasi sebagai alasan untuk menutup – nutupi atas batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013 seperti telah diterangkan dalam tanggapan dalil gugatan poin “8” tersebut di atas. Maka Tergugat I sangat keberatan dan menolak dalil gugatan Penggugat poin “7”, karena tidak pernah membuat perjanjian mengenai akses jalan baik secara tertulis maupun secara lisan.
- Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap pada Eksepsi tersebut di atas pada halaman “41 dan 45” sebagai berikut :
 - halaman “41” antara lain menyebutkan :

Bahwa dalam suatu perjanjian pokok dan perjanjian assesure, sebagaimana seperti dikatakan tadi ada suatu perjanjian dan
Halaman 22 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



sudah disepakati dan ditandatangani oleh para pihak, dan seiring dengan perjalanan waktu ada hal – hal lain dan yang baru dan juga sudah disepakati oleh para pihak, kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian maka hal itu dapat dikatakan bahwa hal – hal yang sudah disepakati oleh para pihak termasuk perjanjian tambahan atau perjanjian assesure, bahwa perjanjian assesure ini akan mengikuti perjanjian pokok yang merupakan bagian dari perjanjian pokok, sehingga ketika perjanjian pokok hangus atau berakhir maka perjanjian assesurenya pun akan berakhir.

- halaman “45” antara lain menyebutkan :
 - Suatu janji walaupun itu suatu secara lisan akan menjual dan kemudian tidak jadi menjual dan itu kan belum sampai kata sepakat yang artinya belum terjadi kesepakatan.
 - Kalau tidak ada kesepakatan yang artinya salah satu pihak sudah tidak sepakat dan pihak lain dijadikan alasan untuk dikatakan salah satu pihak itu melanggar perjanjian atau tidak menyepakati dan jelas itu karena tidak ada kesepakatan, tidak dapat dijadikan alasan untuk menuntut atau menggugat, dan karena tidak ada kesepakatan, dan hal. 8.

dan tidak ada perjanjian, jadi tidak ada dasar untuk melakukan tuntutan, ia harus dipaksakan untuk sepakat, dan disana pun tidak ada perjanjian.

- Bertitik tolak dari fakta tersebut di atas, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013, adalah merupakan perjanjian pokok, sejak tanggal 05 Juni 2013 Perjanjian Pengikatan Jual Beli/Perjanjian Pokok tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan batal /berakhir sebagaimana

Halaman 23 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



dimaksud pada pasal 2 dalam perjanjian, seperti telah diterangkan dalam posita “8”, berarti perjanjian turutannya/ assurenya adalah pula batal/berakhir mengikuti perjanjian pokoknya. Maka dalil kesepakatan lisan mengenai akses jalan tersebut adalah tidak ada karena tidak ada kesepakatan, sehingga tidak dapat dijadikan alasan hukum untuk mengajukan tuntutan/gugatan terhadap Tergugat I.

- Bahwa posita “9”, adalah tidak benar karena Tergugat I tidak pernah mengadakan kesepakatan lisan mengenai kewajiban Tergugat untuk mengurus akses jalan masuk ke lokasi tanah milik Tergugat I, karena Tergugat I menjual tanah tersebut dengan apa adanya.
- Bahwa posita “10”, adalah tidak benar pada tanggal 29 Mei 2013, Tergugat II bertemu dengan Penggugat, karena tidak jelas mengenai tempat pertemuannya menurut Tergugat II yang disampaikan kepada Tergugat I, dan lebih lanjut akan dijelaskan dalam jawaban dari Tergugat II terhadap gugatan Penggugat.
- Bahwa posita “11”, adalah tidak benar pada tanggal 31 Mei 2013, Tergugat I kembali melakukan pertemuan dengan Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., membicarakan mengenai akses jalan masuk ke lokasi tanah milik Tergugat I, dan Tergugat 1 tidak ada menyepakati membuat akses jalan dimaksud, karena Tergugat I menjual tanah tersebut apa adanya (sesuai dengan batas-batasnya).
- Bahwa posita “12”, adalah tidak benar karena Tergugat I tidak pernah menyanggupi untuk berkewajiban untuk menyediakan akses jalan masuk ke lokasi tanah Tergugat I, sebab Tergugat I secara lisan tidak pernah menyanggupi untuk akses jalan tersebut. Sehingga kesimpulan Penggugat dalam dalil jawaban posita “12, terlalu mengada – ada.

Halaman 24 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



- Bahwa posita "13", bahwa Penggugat telah menunjukkan itikad baiknya dengan melakukan kewajiban pembayaran dalam rangka pelunasan atas pembelian ..hal.9.

pembelian obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I, dengan menitipkan uang pembayarannya kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., adalah urusan Penggugat dan Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., Namun yang jelas pada tanggal 04 Juni 2013 batas waktu akhir pelunasan telah lewat/lampau, Penggugat tidak dapat melakukan pelunasan harga tanah sebesar Rp. 13.392.000.000, (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan tidak ada membayar denda sebesar Rp. 200.000.000, (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat. Bukti Penggugat telah melanggar syarat dan ketentuan Pasal 2.b dalam perjanjian, sehingga perjanjian tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan batalnya perjanjian.

- Bahwa posita "14", adalah tidak benar pada tanggal 04 Juni 2013 menghubungi Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., sebab seingat Tergugat I datang ke Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., setelah batalnya perjanjian tersebut, pada tanggal 05 Juni 2013, Tergugat I menemui Notaris Richar Yerry Puryatma, SH., M.Kn., memberitahukan dan menegaskan perjanjian tersebut telah batal, dan meminta agar titipan sertifikat asli milik Tergugat I dikembalikan kepada Tergugat I. Namun Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., keberatan untuk mengembalikan titipan sertifikat asli tersebut kepada Tergugat I. Kemudian Tergugat I memberikan solusi pilihan sebagai berikut :

- 1). Terugat I meminta kepada Penggugat melanjutkan dilakukan jual beli kedua tanah milik Tergugat I sesuai dengan apa adanya (batas-batasnya).



2). Jika tidak mau membeli sesuai dengan apa adanya (batas-batasnya), maka Tergugat I meminta untuk dikembalikan sertifikat asli tersebut kepada Tergugat I oleh Penggugat melalui Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn.

3). Tergugat I bersedia mengembalikan uang muka yang telah diterima oleh Tergugat I kepada Penggugat melalui Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn, bila mengembalikan sertifikat asli milik Tergugat kepada Tergugat pada saat itu, namun Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., tetap berkeberatan.

Dan Penggugat tetap tidak mau membeli tanah tersebut sesuai dengan apa adanya (sesuai batas – batasnya). Malahan oleh Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., menantang Tergugat I akan melawan walaupun akan dilaporkan kemana saja atau mengambil langkah hukum perdata maupun pidana. Dan pada akhirnya pada tanggal 09 Januari 2014 Notaris Richard Yerry Puryatma, SH., M.Kn., di dampingi dengan kuasanya menyerahkan sertifikat asli dan dokumen – dokumen tersebut kepada Tergugat I melalui kuasa Tergugat I. Oleh karena itu penyerahan setipikat asli dan dokumen – dokumen tersebut membuktikan, adanya pengakuan atas kebatalan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pembruari 2013 dan tidak adanya perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat I mengenai akses jalan yang dimaksudkan dalam perkara ini.

- Bahwa posita.hal.8.
- Bahwa posita “15 dan 16”, adalah tidak benar sebab karangan dari Penggugat sendiri.

Halaman 26 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



- Bahwa posita “17”, Tergugat I tidak menanggapi telah sesuai dengan kejadiannya.
- Bahwa posita “18”, mendalilkan pembatalan pengikatan jual beli tersebut secara sepihak oleh Tergugat I dan dengan telah diambilnya sertipikat asli dari Notaris Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., melanggar perjanjian, adalah tidak benar, karena :
 - Batalnya perjanjian tersebut adalah telah memenuhi syarat dan ketentuan batalnya perjanjian sebagaimana dimaksud pada pasal 2.b dalam perjanjian, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I, dan kebatalan tersebut telah memenuhi syarat dan ketentuan batalnya perjanjian, disebabkan oleh Penggugat yang melanggar ketentuan perjanjian yang dimaksud.
 - Sertipikat asli tersebut milik Tergugat I dan haknya belum pernah beralih pada siapa pun termasuk kepada Penggugat, dan telah diserahkan kepada Tergugat I oleh Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., sebab perjanjian telah batal. Jika perjanjian tidak batal tentu Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., tidak menyerahkan sertipikat asli milik Tergugat I kepada Tergugat I.
 - Jika Penggugat menganggap penyerahan sertipikat asli dari Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., kepada Tergugat I, bermasalah, seharusnya Penggugat mempermasalahkan Notaris Richard Yerry Puryatma, SH., M.Kn., yang menyerahkan sertipikat asli tersebut.

Namun, kenapa Penggugat tidak menuntut / menggugat Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn.?, maka tidak beralasan hukum dalil gugatan Penggugat pada poin “18”.



- Bahwa posita “19”, Tergugat I menolaknya, karena pembatalan perjanjian tersebut bukan pembatalan sepihak, namun adanya syarat dan ketentuan batal dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 2.b dalam perjanjian adalah persetujuan dan kesepakatan oleh Penggugat. Sehingga batalnya perjanjian tersebut disebabkan oleh perbuatan Penggugat dan batalnya telah memenuhi syarat dan ketentuan pasal 2.b dalam perjanjian. Sehingga tidaklah beralasan hukum/ tidaklah benar bahwa batalnya perjanjian dilakukan oleh Tergugat I secara sepihak.
- Bahwa posita “20”, mengenai Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas tanah milik Tergugat I tidak beralasan hukum dan tidak dapat dibenarkan. Karena tanah tersebut milik Tergugat I, perjanjian telah memenuhi syarat dan ketentuan batal sebagaimana dimaksud pada pasal 2.b dalam perjanjian dan kesepakatan lisan mengenai akses jalan tersebut adalah tidak ada. Dalil gugatan Penggugat tersebut di atas telah mengada – ada.
- Bahwa ... hal. 9.
- Bahwa posita “21” mengenai ganti rugi materiil dan immateriil tidak beralasan hukum, sebab mengenai tuntutan ganti kerugian materiil dan immateriil, adalah tidak beralasan hukum sebab :
 - Mengenai uang muka menjadi milik Tergugat I adalah atas persetujuan dan kesepakatan Penggugat, sesuai dengan ketentuan pasal 2.b dalam perjanjian berbunyi : “apabila perubahan peruntukan menjadi tanah perumahan telah diperoleh, dan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan Pihak Pedua tidak dapat melakukan pembayaran harga maupun dendanya, maka perjanjian ini batal dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak kedua tetap menjadi milik Pihak Pertama”. Kemudian Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah memenuhi syarat dan ketentuan batal sebagaimana dimaksud pada pasal 2.b dalam perjanjian, karena Penggugat melanggar perjanjian sebab

Halaman 28 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Penggugat tidak dapat melakukan pelunasan maupun denda kepada Tergugat I, seperti telah Tergugat I uraikan pada poin “8”. Maka sudah sepatutnya uang muka tersebut menjadi milik Pihak Pertama/Tergugat I. Dan mengenai uang biaya perantara, itu urusan Penggugat karena Tergugat I tidak pernah menyuruh Penggugat untuk mempergunakan jasa perantara.

- Mengenai tuntutan kerugian materiil Tergugat I keberatan dan menolaknya, karena Tergugat I tidak pernah mengganggu kenikmatan Penggugat
- Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan poin “22”, karena tidak beralasan hukum pula, sebab Penggugat yang melanggar perjanjian seperti telah diuraikan tersebut di atas, kenapa harus Tergugat I dibebankan beban uang paksa (dwangsom) tidaklah dapat dibenarkan.
- Bahwa Tergugat I menolak Provisi dari Penggugat, adalah tidak beralasan hukum, karena secara fisik maupun yuridis bahwa tanah tersebut milik Tergugat I.

Berdasarkan alasan yang telah Tergugat I kemukakan tersebut di atas, maka dalil – dalil gugatan Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa segala apa yang tertuang dalam bagian Konpensi dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonsensi ini.
2. Bahwa Tergugat I dalam Konpensi menjadi Penggugat Rekonsensi dan Penggugat dalam Konpensi menjadi Tergugat dalam Rekonsensi.
3. Bahwa benar antara Penggugat Rekonsensi/Tergugat I dalam Konpensi dan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah mengikatkan diri

Halaman 29 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN 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)



sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Februari 2013.

4. Bahwa Tergugat I adalah pemilik dari 2 (dua) bidang tanah yaitu :

a. Sertipikat Hak Milik No.: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01212, tertanggal 18 Nopember 2012, diuraikan dalam Surat Ukur No.: hal. 10.

No. : 1135/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No.: 3917/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang : 00836, diuraikan dalam Gambar Situasi No.: 760/1999, tertanggal 30 Oktober 1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi), dengan batas – batas sebelah : Utara Pangkung; Tumur Tanah Milik. Selatan Tanah Milik; Barat Tanah Milik.

b. Sertipikat Hak Milik No.: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01214, tertanggal 24 Pebruari 2000, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 1137/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No.: 4016/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang : 01332, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 54/2000, tertanggal 09 Pebruari 2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh ribu meter persegi), dengan batas – batas sebelah : Utara Pangkung; Timur Tanah Milik; Selatan Tanah Milik; Barat Tanah Milik;

5. Bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah melanggar syarat dan ketentuan pasal 2.b dalam perjanjian, sebab sampai dengan batas waktu akhir pelunasan yaitu pada tanggal 04 Juni 2013 telah lewat atau lampau Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi tidak dapat melakukan pembayaran pelunasan sebesar Rp. 13.392.000.000, (tiga milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan tidak membayar denda sebesar Rp. 200.000.000, (dua ratus juta rupiah)

Halaman 30 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



kepada Tergugat I. Sehingga syarat dan ketentuan batalnya perjanjian telah terpenuhi. Maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013 adalah batal demi hukum.

6. Bahwa setelah batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013, kemudian Penggugat mendalilkan adanya Tergugat I telah menyepakati secara lisan mengenai pengurusan akses jalan masuk kelokasi tanah obyek sengketa. Sedangkan Tergugat I baik secara tertulis maupun lisan tidak pernah mengadakan kesepakatan perjanjian dengan pihak Penggugat mengenai pengurusan akses jalan masuk ke lokasi tanah sebagai sengketa, sehingga Tergugat I keberatan dan menolak dalil gugatan Penggugat mengenai akses jalan yang dimaksud oleh Penggugat.

Berdasarkan alasan – alasan hukum seperti yang telah diuraikan di atas, Tergugat I dalam konpensi dan Penggugat dalam Rekonpensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, yang menyidangkan perkara ini berkenan memutuskan :

- DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

- DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Pengugat Rekopensi untuk seluruhnya;

Halaman 31 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonpensi /Tergugat I Konpensi adalah pemilik dari 2 (dua) bidang tanah yaitu :

a. Sertipikat Hak Milik No.: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01212, tertanggal 18 Nopember 2012, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 1135/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No.: 3917/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang : 00836, diuraikan dalam Gambar Situasi No.: 760/1999, tertanggal 30 Oktober 1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi), dengan batas – batas sebelah : Utara Pangkung; Tumur Tanah Milik. Selatan Tanah Milik; Barat Tanah Milik.

b. Sertipikat Hak Milik No.: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01214, tertanggal 24 Pebruari 2000, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 1137/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No.: 4016/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang : 01332, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 54/2000, tertanggal 09 Pebruari 2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh ribu meter persegi), dengan batas – batas sebelah : Utara Pangkung; Timur Tanah Milik; Selatan Tanah Milik; Barat Tanah Milik;

keduanya terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina.

3. Menyatakan hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melanggar / wanprestasi terhadap ketentuan pasal 2.b dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013. Karena tidak dapat melakukan pembayaran pelunasan harga tanah sebesar Rp. 13.392.000.000, (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan tidak dapat melakukan pembayaran denda sebesar Rp.

Halaman 32 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



200.000.000, (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat
Rekonpensi/Tergugat Konpensi.

4. Menyatakan hukum Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04
Pebruari 2013, antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat
Rekonpensi, adalah batal demi hukum.

5. Menyatakan hukum uang muka sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu
milyar rupiah) tetap menjadi milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I
Konpensi.

6. Menyatakan hukum tidak ada kesepakatan secara lisan antara
Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dengan Tergugat
Rekonpensi / Penggugat Konpensi.

- DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi
untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Memohon Putusan Yang Seadil – adilnya.

JAWABAN TERGUGAT II:

1. Bahwa Tergugat II adalah istri dari Tergugat I, Tergugat II telah
memberikan persetujuan kepada Tergugat I selaku penjual/Pihak
Pertama dan Penggugat selaku pembeli/Pihak Kedua, atas tanah milik
Tergugat I, sesuai dengan Surat hal. 2.

Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013.

2. pada intinya sama dengan dalil – dalil jawaban Tergugat I, kecuali pada
posita “10” Tergugat II tanggapi sendiri sebagai berikut :



Bahwa tidak benar pada tanggal 29 Mei 2013 Penggugat bertemu dengan Tergugat II membicarakan mengenai perkembangan dari pengurusan akse jalan yang dilakukan oleh Tergugat I. Penggugat telah mengada – ada mengatakan pernah bertemu dengan Tergugat II, sebab Tergugat II bersama suami yaitu Tergugat I pernah bertemu dengan Penggugat hanya pada waktu di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn, pada tanggal 04 Pebruari 2013, selain itu Tergugat II tidak pernah bertemu dengan Penggugat. Dan pada tanggal 04 Pebruari 2013 saat di hadapan Notaris Richard Yerry Puryatma, SH., M.Kn., bahwa tidak pernah ada membicarakan mengenai akses jalan masuk ke lokasi tanah Tergugat I. Oleh karena itu Tergugat II menolak keterangan Penggugat yang mengatakan pernah bertemu dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 25 Oktober 2016, selanjutnya disusul dengan Duplik Tergugat I dan II masing-masing tertanggal 1 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya para Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa foto copy surat Surat, yang materai cukup, yaitu :

1. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor 165/Pdt.G/2014/PN.Dps, tanggal 5 Nopember 2014, diberi tanda P-1;
2. Salinan Putusan Pengadilan Tinggi No. 22/Pdt/2015/PT.Dps , tanggal 15 April 2015, diberi tanda P-2;
3. Salinan Putusan mahkamah Agung RI No. 2232 K/Pdt/2015 , tanggal 30 desember 2015, diberi tanda P-3;
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Para Tergugat tertanggal 4 Februari 2013 yang dicatat dan dibukukan dalam daftar yang disediakan untuk itu di Notaris Richard Yerry Puryatma , SH.Mkn., diberi tanda P-4;

Halaman 34 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



5. Tanda terima titipan pajak , dll No. 0524, tanggal 5-2-12013 yang diterima oleh Notaris Richard Yerry Puryatma dari Halim Soetanto sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), diberi tanda P-5;
6. Bukti setoran Bank BCA tanggal 3 Juni 2013 sebesar Rp.12.008.356.437,- kepada pemilik rekening Richard Yerry Puryatma , diberi tanda P-6;
7. Aplikasi transfer Bank Danamon tanggal 3 Juni 2013 sebesar Rp.1.592.000.000,-, diberi tanda P-7;
8. Cek Bank BCA No.XZ 093184 senilai Rp.13.592.000.000,- , diberi tanda P-8;
9. Tanda terima tanggal 5 Juni 2013 untuk titipan pembayaran yang dikeluarkan oleh Notaris, diberi tanda P-9 ;
10. Sertifikat Hak Milik No.3917/Desa Ungasan atas nama dr. I Ketut Rina , diberi tanda P-10;
11. Sertifikat Hak Milik No.4016/Desa Ungasan atas nama dr. I Ketut Rina diberi tanda P-11;
12. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.M.Kn tanggal 9 Januari 2017, diberi tanda P-12;

Menimbang, bahwa kecuali bukti P.8., P.10, P.11 adalah foto copy dari foto copy tanpa disertai aslinya, selebihnya bukti tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan seorang saksi, yaitu:

Saksi Hendry Minoto Sugiharto , dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan para pihak dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah masalah tanah di Bukit, Desa Ungasan, Kec.Kuta Selatan, Kab. Badung ;
- Bahwa ada 2 bidang tanah yang sudah ada sertifikatnya namun saksi tidak ingat nomor sertifikatnya, kedua sertifikat tersebut atas nama dr.I Ketut Rina (Tergugat I) ;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah 1,9 Ha dan 16 are, luas keseluruhannya 2,6 Ha ;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa tersebut awalnya saksi adalah perantara jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa tersebut mau di jual dari broker lainnya kemudian saksi menghubungi dr. I Ketut Rina pada awal Februari 2013 ;
- Bahwa Ketika saksi datang menemui dr. I Ketut Rina (Tergugat I) dokter sedang keluar, saksi menunggu diteras dan akhirnya saksi bertemu dengan dr.Ketut Rina di rumahnya di Sanur ;
- Bahwa pada waktu itu saksi ditunjukkan surat-surat tanah dan harga yang disepakati oleh dr.Ketut Rina adalah 70 juta rupiah per are tanpa fee ;
- Bahwa pada waktu itu sudah ada calon pembelinya adalah Halim Soetanto (Penggugat) dari Surabaya dan harga yang ditawarkan sudah saksi sampaikan kepada pak Halim Soetanto dan Pak Halim Soetanto menyetujuinya ;
- Bahwa apabila tanah tersebut laku rencananya saksi mendapat fee dari pembelinya ;
- Bahwa selanjutnya pembeli dan penjual bertemu di Notaris Richard Yerry Puryatma dan saksi ikut hadir pada waktu penanda tangan pengikatan jual beli di Notaris;
- Bahwa saksi melihat langsung penanda tangan pengikatan jual beli tersebut, sebelum penandatanganan diterangkan terlebih dahulu isi perjanjiannya baru ditanda tangani ;

Halaman 36 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN 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

- Bahwa yang ada pada waktu pertemuan di Notaris adalah Notarisnya, Penggugat, Para Tergugat dan saksi ;
- Bahwa sudah ada pembayaran uang muka terhadap pembelian tanah tersebut yang diterima oleh Tergugat I sebesar 1 Milyar Rupiah ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah penjual dan pembeli ada transaksi lagi ;
- Bahwa pada waktu itu tanah berupa hutan lindung dan akan diperuntukkan menjadi perumahan dan yang mengurus peruntukkan tersebut saksi tidak tahu ;
- Bahwa untuk menuju lokasi tanah sengketa sudah ada akses jalan tapi masih merupakan jalan desa ;
- Bahwa jalan menuju lokasi tanah sengketa belum diaspal masih batu karang ;
- Bahwa saksi kurang tahu apakah ada perjanjian untuk mengurus akses jalan tersebut ;
- Bahwa saksi sebagai perantara pernah menanyakan masalah fee kepada Penggugat, P
- enggugat bilang belum bisa mencairkan fee karena akses jalan belum diselesaikan oleh Tergugat I dan Tergugat I tidak sanggup mengurus jalan apa sebabnya saksi tidak tahu;
- Bahwa harga tanah yang disepakati seluruhnya 14 Milyar Rupiah , uang muka baru dibayar 1 milyar rupiah ;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut, namun saksi tidak tahu siapa yang menguasai tanah sengketa ;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa Penggugat mau melanjutkan jual beli setelah pengurusan akses jalan ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah penjual mau melanjutkan jual beli ;

Halaman 37 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN 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 untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I dan II mengajukan bukti berupa fotocopy surat –surat yang telah dicocokkan sesuai aslinya serta telah materai yang cukup, yaitu:

1. Surat perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 4 Februari 2013 diberi tanda T.I.II-1;
2. Surat tanda terima tertanggal 4 Februari 2013 , diberi tanda T.I.II-2;
3. Sertifikat Hak Milik No. : 1060/Desa Kutuh , Kec. Kuta Selatan , Surat Ukur No. 1135/2012, diberi tanda T.I.II-3;
4. Sertifikat Hak Milik No. : 1062/Desa, Kutuh , Kec. Kuta Selatan , Surat Ukur No. 1137/2012, diberi tanda T.I.II-4;
5. Surat dari Kepala Dinas Cipta karya Kabupaten badung No. 593.82/1469/DCK tertanggal 20 Maret 2013 , perihal : Informasi tata ruang , data permohonan sertifikat No. 41016 Th.2000 , luas tanah 1.650 M2, An. dr. I Ketut Rina, peruntukan Pondok wisata , diberi tanda T.I.II-5;
6. Surat dari Kepala Dinas Cipta karya Kabupaten badung No. 593.82/1470/DCK tertanggal 20 Maret 2013, perihal : Informasi Tata ruang , Data Permohonan sertifikat No.3917 tahun 1999 luas tanah 19.000 M2, An. dr.I Ketut Rina, peruntukan Pondok Wisata, diberi tanda T.I.II-6;
7. Surat tertanggal 10 Juni 2013 perihal somasi dari dr.I ketut Rina ditujukan kepada Notaris Richard Yerry Puryatma diberi tanda T.I.II-7;
8. Surat tertanggal 15 Juli 2013 perihal somasi II dari dr.I ketut Rina ditujukan kepada Notaris Richard Yerry Puryatma diberi tanda T.I.II-8;
9. Surat tertanggal 19 Juli 2013 perihal somasi dari dr.I ketut Rina ditujukan kepada Halim Soetanto diberi tanda T.I.II-9;
10. Surat perdamaian antara I made Mariata kuasa dari dr.Ketut Rina selaku pihak pertama dengan Gaspar M Lamapaha, SH kuasa dari Richard Yerry Puryatma selaku pihak kedua , diberi tanda T.I.II-10;



11. Surat tanda terima 2 buah sertifikat dan dokumen- dokumen milik dr.I ketut Rina , dari Gaspar M Lamapaha yang diterima oleh I made Mariata kuasa dari dr. I Ketut Rina tertanggal 9 januari 2014 diberi tanda T.I.II-11 ;
12. Draf kesepakatan bersama diberi tanda T.I.II-12;
13. Surat gugatan tertanggal 26 Februari 2014 dari sdr. Halim Sotanto Reg. No. 165/Pdt.G/2014/PN.Dps diberi tanda T.I.II-13;
14. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 165/ Pdt.G/ 2014/ PN.Dps , tanggal 5 Desember 2014 diberi tanda T.I.II-14 ;
15. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 22/Pdt./ 2015/ PT.Dps , tanggal 15 April 2015 diberi tanda T.I.II-15 ;
16. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2232 K/Pdt/2015, tanggal 30 Desember 2015 diberi tanda T.I.II-16 ;
17. Surat gugatan dari saudara Halim sotenato tertanggal 1 September 2016 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dibawah Reg. No. 625/Pdt.G/2016 /PN. Dps tanggal 2 Septemebr 2016 , diberi tanda T.I.II-17;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya masing-masing pihak berperkara mengajukan kesimpulan tertanggal tanggal 31 Januari 2017;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 39 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Menimbang, bahwa dalam dalam Provisi Penggugat pada pokoknya menuntut supaya:

1. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas 2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek sengketa ini, yaitu:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01212, tertanggal 18-11-1999, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 1135/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor : 3917 / Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 00836, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 760/M2.1999, tertanggal 30-10-1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi) ; dan
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01214, tertanggal 24-02-2000, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 1137/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 4016/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01332, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 54/2000, tertanggal 09- 02-2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi);
- Keduanya terletak di Desa Kutuh, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat majelis, mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa putusan provisi, adalah putusan yang bersifat sementara yang bukan mengenai materi pokok perkara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai dengan dijatuhkannya putusan akhir mengenai pokok perkara. Disamping itu putusan provisionil sifatnya serta merta (uit voerbaar bijvooraad), sehingga haruslah eksepsional sifatnya;

Halaman 40 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Menimbang, bahwa disamping permohonan sita jaminan sudah menyangkut pokok perkara, ternyata juga selama proses persidangan perkara ini berlangsung Pengadilan tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa, sehingga menurut Majelis tuntutan ini harus dikesampingkan dan ditolak;

2. Memerintahkan kepada Para Tergugat termasuk siapa saja yang mendapatkan hak, baik sebagian maupun seluruhnya dari Para Tergugat ARA TERGUGAT untuk menghentikan dan atau membekukan segala bentuk kegiatan di atas obyek sengketa sampai dengan putusan atas perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat ini majelis, mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini Majelis tidak menemukan adanya fakta dan tanda-tanda bahwa Para Tergugat mengalihkan atau melakukan suatu kegiatan diatas tanah obyek perjanjian yang menjadi sengketa, sehingga menurut Majelis tuntutan provisi Para Penggugat tersebut haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawaban Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa karena dalam surat gugatan Penggugat tidak disebutkan secara jelas tentang batas-batas tanah sengketa, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.: 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1975, yang menyatakan *Dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak batas – batas tanah sengketa, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;*
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah “Nebis In Idem”, sebab dengan obyek yang sama dan alasan yang sama, sebelum gugatan wanprestasi ini diajukan, Penggugat terlebih dahulu telah mengajukan gugatan wanprestasi dengan surat gugatan tertanggal 26 Pebruari 2014 dengan Putusan

Halaman 41 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Pengadilan Negeri Denpasar No. 165/Pdt.G/2014/PN. Dps., tanggal 05 Nopember 2014, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.: 22/Pdt/2015 /PT.Dps, tanggal 08 April 2015 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.: 2232 K/Pdt/2015, tanggal 30 Desember 2015. Kemudian Penggugat kembali mengajukan gugatan wanprestasi dengan surat gugatan tanggal 01 September 2016 dengan perkara Reg. No.: 625/Pdt.G/2016/PN Dps, tanggal 02 September 2016. Menurut ketentuan Pasal 1917 KUH.Perdata dan Yuris Prudensi Mahkamah Agung R.I, No.: 1226 K/Pdt/2001, tertanggal 20 Mei 2002, sebagai berikut :

- Pasal 1917 KUH.Perdata, menyatakan : *kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat menunjukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak – pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula.*
- Yuris Prudensi Mahkamah Agung R.I tersebut diatas menyatakan : *Meski kedudukan subyeknya berbeda tetapi obyeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan “Nebis In Idem”.*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat dalam repliknya telah membantahnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut majelis mempertimbangkan sebagai berikut

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini menjadi pokok perkara adalah masalah Wanprestasi bukan masalah sengketa tanah;

Halaman 42 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Menimbang, bahwa Perjanjian yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 4 Februari 2013, sudah secara jelas disebutkan bahwa yang dijadikan obyek Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Para Tergugat adalah 2 (dua) bidang tanah, masing-masing:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01212, tertanggal 18-11-1999, sebagaimana Surat Ukur Nomor: 1135/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 3917/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 00836, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 760/M2.1999, tertanggal 30-10-1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi); dan
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01214, tertanggal 24-02-2000, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 1137/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 4016/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01332, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 54/2000, tertanggal 09-02-2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi).

Keduanya terletak di Desa Unggasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina in casu Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam perjanjian tersebut-pun tidak disebutkan batas tanah yang diperjanjikan, karena sudah cukup dengan menyebutkan Nomor Sertipikat, nama pemilik sertipikat, lokasi letak tanah serta menunjuk Surat Ukur yang berisi batas-batas tanah obyek perjanjian, sehingga tidak perlu lagi mencantumkan batas-batas tanah yang dijadikan obyek perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut menurut Majelis eksepsi Tergugat I angka 1, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 2, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 43 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Menimbang, bahwa dalam hukum perdata, asas ne bis in idem sesuai Pasal 1917 KUH-Perdata, disebutkan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak atau mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat Ne bis in Idem, oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No.: 165/Pdt.G/2014/PN. Dps., tanggal 05 Nopember 2014, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.: 22/Pdt/2015 /PT.Dps, tanggal 08 April 2015 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.: 2232 K/Pdt/2015, tanggal 30 Desember 2015, amar dari putusan tersebut berbunyi "*Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima*";

Menimbang, oleh karena amar dari putusan tersebut berbunyi "*Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima*", berarti putusan tersebut tidak bersifat positif yang tentunya tidak membawa akibat hukum bagi para pihak, maka dalam putusan itu tidak melekat Ne bis in Idem;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut menurut Majelis eksepsi Tergugat I angka 2, tidak beralasan dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas), Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual yang mendapatkan persetujuan dari Tergugat II, telah melakukan kesepakatan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas) yang dibuat di bawah tangan dan telah didaftarkan (waarmerken) di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn.;

Halaman 44 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas) tersebut di atas adalah kesepakatan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah, yaitu:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01212, tertanggal 18-11-1999, sebagaimana Surat Ukur Nomor: 1135/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 3917/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 00836, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 760/M2.1999, tertanggal 30-10-1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi); dan
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01214, tertanggal 24-02-2000, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 1137/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 4016/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01332, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 54/2000, tertanggal 09-02-2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi).

Keduanya terletak di Desa Unggasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina in casu Tergugat I, selanjutnya kedua bidang tanah tersebut disebut sebagai Obyek Sengketa;

Bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat harga jual beli atas Obyek Sengketa adalah sebesar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) untuk setiap 100 M2 (seratus meter persegi), sehingga harga keseluruhan atas obyek sengketa tersebut disepakati dan ditetapkan sebesar Rp.14.392.000.000,00 (empat belas miliar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

Bahwa atas pembelian Obyek Sengketa tersebut, Penggugat telah membayar uang muka pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp.

Halaman 45 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.000.000.000,00 dan jumlah uang mana telah diterima dengan baik pula oleh

Tergugat I;

Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013, Penggugat dan Tergugat I sepakat jika terhadap kedua sertifikat yang menjadi obyek sengketa tersebut dititipkan dan disimpan di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., sampai dengan dapat ditransaksikannya obyek sengketa tersebut kepada Penggugat;

Bahwa mengingat Obyek Sengketa merupakan kawasan limitasi lindung pada saat kesepakatan jual beli tersebut dibuat, maka TERGUGAT I sebagai penjual berkewajiban untuk melakukan perubahan atas peruntukkan tanah tersebut menjadi kawasan perumahan kepada instansi yang berwenang untuk itu;

Bahwa pada saat melakukan pendaftaran (waarmerken) atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013 tersebut, di hadapan Notaris Richard Yerry Puryatma, SH, M.Kn., Penggugat dan Tergugat I telah menyepakati pula secara lisan bahwa Tergugat I sebagai penjual berkewajiban untuk mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan akses jalan masuk dari sebelah selatan Obyek Sengketa tersebut termasuk menanggung segala biaya-biaya yang timbul dalam pengurusan tersebut, sebelum dilaksanakannya pembayaran pelunasan jual beli atas obyek sengketa oleh Penggugat;

Bahwa pada tanggal 4 April 2013, Tergugat I telah melaksanakan kewajibannya untuk mengurus perubahan peruntukan obyek sengketa tersebut ke instansi yang berwenang dengan menitipkan bukti perubahan berupa Informasi Tata Ruang (ITR) Nomor: 593.82/1469/DCK, tertanggal 20 Maret 2013 kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn.;

Bahwa setelah penyerahan bukti perubahan Obyek Sengketa tersebut ke Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., baik Penggugat dan Tergugat I telah setuju dan sepakat untuk menentukan tanggal pelunasan, yang mana pelunasan tersebut akan dilakukan pada tanggal 4 Juni 2013, dengan

Halaman 46 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN 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)



ketentuan Tergugat I sebelum tanggal pelunasan dimaksud telah berhasil mengurus dan menyelesaikan akses jalan menuju obyek sengketa;

Bahwa hari Rabu tanggal 29 Mei 2013, Penggugat bertemu dengan Tergugat II dengan didampingi oleh 2 (dua) orang perantara yang membantu proses jual beli atas tanah tersebut untuk membicarakan mengenai perkembangan dari pengurusan akses jalan yang dilakukan oleh Tergugat I. Dalam pertemuan tersebut, Tergugat II mengatakan bahwa untuk pengurusan akses jalan tersebut telah diurus dan dapat diselesaikan oleh Tergugat I, yang selanjutnya akan disampaikan langsung oleh Tergugat I kepada Penggugat pada pertemuan selanjutnya dikarenakan Tergugat I sedang tidak berada di Bali;

Bahwa pada hari Jumat tanggal 31 Mei 2013, kembali dilakukan pertemuan di Kantor Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., untuk menindaklanjuti pertemuan sebelumnya yaitu membicarakan mengenai akses jalan tersebut dan membahas persiapan teknis jual beli yang akan dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 04 Juni 2013, dimana pada pertemuan tersebut dilakukan dalam ruangan Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn.;

Bahwa dalam pertemuan tanggal 31 Mei 2013 tersebut, pada pokoknya diperoleh kesimpulan bahwa terhadap pengurusan akses jalan atas obyek sengketa dimaksud tidak dapat diselesaikan oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I menyatakan tidak sanggup lagi untuk melakukan pengurusan akses jalan atas obyek sengketa tersebut dan selanjutnya Tergugat I menyerahkan proses jual beli kepada Penggugat dengan menawarkan 2 (dua) pilihan yaitu Penggugat tetap membayar sisa pembayaran pelunasan dan pengurusan atas akses jalan Obyek Sengketa tersebut diselesaikan dan diurus oleh Penggugat sendiri atau dilakukan pembatalan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04-02-2013 (empat Pebruari dua ribu tiga belas) tersebut. Terhadap kedua pilihan dari Tergugat I tersebut, Penggugat pada saat itu pula menawarkan kepada Tergugat I agar pengurusan akses jalan tersebut dapat dilaksanakan secara

Halaman 47 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



bersama-sama, akan tetapi kesepakatan mengenai penyelesaian akses jalan tersebut tidak tercapai;

Bahwa pada tanggal 03 Juni 2013, Penggugat telah menunjukkan itikad baiknya dengan melakukan kewajiban pembayaran dalam rangka pelunasan atas pembelian Obyek Sengketa tersebut kepada Tergugat I dengan menitipkan uang pembayarannya kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., yang mana jatuh tempo atas pembayaran pelunasan tersebut akan jatuh pada hari berikutnya dan pada saat itu pula Penggugat telah menyampaikan draft kesepakatan mengenai penyelesaian akses jalan dimaksud dengan menitipkan draft kesepakatan tersebut kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., agar dapat disampaikan kepada Tergugat I;

Bahwa pada saat tanggal jatuh tempo pembayaran untuk pelunasan atas obyek sengketa yaitu pada hari Selasa tanggal 04 Juni 2013, Tergugat I kemudian menghubungi Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., untuk menanyakan mengenai kelanjutan dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Pada saat itu Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., telah menyampaikan kepada Tergugat I, bahwa uang pembayaran untuk pelunasan tersebut telah diterima secara penuh dari Penggugat, akan tetapi pembayaran sebagai pelunasan tersebut belum dapat dilaksanakan dikarenakan Penggugat selaku pembeli masih menunggu kesepakatan lebih lanjut mengenai penyelesaian terhadap akses jalan tersebut dan pada saat itu telah disampaikan pula kepada Tergugat I perihal adanya titipan berupa draft kesepakatan dari Penggugat untuk penyelesaian pengurusan akses jalan dimaksud, akan tetapi draft kesepakatan dari Penggugat tersebut diabaikan dan tidak diperhatikan oleh Tergugat I;

Bahwa beberapa hari kemudian setelah tanggal jatuh tempo tersebut, Tergugat I menyampaikan keinginannya kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., untuk melakukan pembatalan perjanjian pengikatan jual beli secara sepihak dan Tergugat I meminta untuk dibuatkan perjanjian

Halaman 48 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



pembatalan atas perjanjian pengikatan jual beli tersebut serta meminta kembali kedua sertifikat tersebut untuk dikembalikan kepada Tergugat I, akan tetapi Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., telah menyampaikan kepada Tergugat I bahwa pembatalan tersebut hanya dapat dilaksanakan bilamana telah disepakati pula oleh Penggugat;

Bahwa setelah tidak dicapainya kesepakatan mengenai pengurusan jalan akses dimaksud, Penggugat kemudian beberapa kali berusaha untuk melakukan upaya mediasi untuk mendapatkan titik temu mengenai akses jalan tersebut dengan Tergugat I, dimana mediasi dimaksud dilakukan melalui perantaraan Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., akan tetapi upaya mediasi tersebut tetap tidak menemukan kesepakatan mengenai tindak lanjut dari perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah mendapatkan persetujuan dari Tergugat II tersebut;

Bahwa pada bulan Januari 2014, Penggugat mendapat informasi dari Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., bahwa sertifikat atas Obyek Sengketa tersebut telah dikembalikan kepada Tergugat I melalui kuasanya, yang disebabkan dengan adanya pelaporan polisi di Kepolisian Resor Kota (Polresta) Denpasar oleh Tergugat I melalui kuasanya terhadap diri Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., dengan dugaan telah melakukan tindak pidana penggelapan terhadap sertifikat yang menjadi obyek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

Bahwa dengan adanya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tersebut secara sepihak oleh Tergugat I dan dengan telah diambilnya sertifikat atas Obyek Sengketa dari tangan Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., dimana seharusnya sertifikat atas obyek sengketa tersebut tetap berada ditangan Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., sampai dengan adanya kesepakatan lanjutan mengenai perjanjian pengikatan jual beli dimaksud, maka dengan demikian tindakan Tergugat TERGUGAT I tersebut telah tidak sesuai atau melanggar perjanjian tertanggal 04 Pebruari 2013 dan secara langsung

Halaman 49 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



telah pula merugikan hak dan kepentingan hukum dari Penggugat atas Obyek Sengketa;

Bahwa secara hukum pembatalan sepihak yang telah dilakukan oleh Tergugat I atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Februari 2013 tersebut merupakan perbuatan yang tidak sah, karena pembatalan tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari Penggugat sebagai pembeli dan juga telah merugikan hak dan kepentingan hukum dari Penggugat, maka sudah layak dan sepatutnya Penggugat tetap menuntut kepada Tergugat I untuk tetap dipenuhinya perjanjian pengikatan jual beli tersebut termasuk kewajiban Tergugat I untuk melakukan pengurusan sepenuhnya terhadap akses jalan masuk menuju Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut di atas disangkal oleh Para Tergugat dengan alasan:

Bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Februari 2013, yang terdiri dari 9 (sembilan) pasal sebagai syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan yang mengatur proses jual beli 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I tersebut, dan adanya syarat / ketentuan batalnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 2.b dalam perjanjian, selanjutnya diwaarmerken oleh Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn. Dan oleh karena itu adalah sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Februari 2013, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH. Perdata menyatakan : “ *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya*”. Adapun ketentuan Pasal 2 dalam perjanjian menyebutkan dari jumlah uang mana dibayarkan dengan rincian sebagai berikut :

- a. sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah) telah diterima oleh Pihak Pertama sebelum pada saat penandatanganan perjanjian ini dan perjanjian ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya yang sah.

Halaman 50 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



- b. kekurangan sebesar Rp. 13.392.000.000, (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), akan dibayarkan paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak pembayaran pertama.
- Apabila sampai dengan pembayaran tersebut peruntukan tanah belum bisa dirubah, maka pelunasan akan dilakukan 2 (dua) bulan setelah peruntukan tersebut dapat dirubah menjadi tanah perumahan, dengan ketentuan Pihak Kedua dikenakan denda untuk setiap bulannya sebesar Rp. 100.000.000, (seratu juta rupiah).
 - apabila perubahan peruntukan menjadi tanah perumahan telah diperoleh, dan dalam jangka 2 (dua) bulan Pihak Kedua tidak dapat melakukan pembayaran harga maupun dendanya, maka perjanjian ini batal dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh Pihak Kedua menjadi milik Pihak Pertama.

Penggugat telah menutup – nutupi mengenai ketentuan di atas yang menjadi kewajiban Penggugat harus memenuhinya..

Bahwa bahwa Penggugat telah mengakui pada tanggal 04 April 2013, Tergugat I telah memenuhi kewajibannya untuk mengurus perubahan peruntukan obyek sengketa tersebut ke instansi berwenang dengan menitipkan bukti perubahan berupa Infomrasi Tata Ruang (ITR) No. : 593.82/1469/DCK, tertanggal 20 Maret 2013 kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn. Disamping yang diakui oleh Penggugat tersebut di atas bahwa Tergugat I pula telah menyerahkan Informasi Tata Ruang (ITR) No.: 593.82/1470/DCK, tertanggal 20 Maret 2013. Dengan demikian Tergugat I telah melakukan dan memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur pada pasal 1 dalam perjanjian antara lain “ Pihak Pertama (Tergugat I) akan mengajukan permohonan pada instansi terkait untuk merubah peruntukan tersebut menjadi tanah perumahan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena pada tanggal 04 April 2013 Tergugat I telah melakukan dan memenuhi kewajibannya pada pasal 1 dalam perjanjian seperti telah diterangkan di atas, dan sesuai dengan syarat dan ketentuan pasal 2.b dalam perjanjian, maka pada tanggal 04 Juni 2013 adalah batas waktu akhir Penggugat harus melakukan pelunasan pembayaran harga sebesar Rp. 13.392.000.000, (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan denda sebesar Rp. 200.000.000, (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat I.

Bahwa Penggugat ternyata telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap syarat dan ketentuan perjanjian yang telah disepakati yaitu syarat dan ketentuan pasal 2.b dalam perjanjian. Sebab hingga batas waktu akhir pelunasan pada tanggal 04 Juni 2013 telah lewat/lampau Penggugat tidak dapat melakukan pembayaran pelunasan harga tanah maupun denda tersebut kepada Tergugat I, sehingga sejak tanggal 05 Juni 2013 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013 menjadi batal, karena telah terpenuhinya syarat dan ketentuan batalnya perjanjian sebagaimana diatur pasal 2.b dalam perjanjian. Maka mengenai kebatalan perjanjian sangat tepat sekali ketentuan sebagai berikut sebagai dasar memutuskan dalam perkara ini yaitu ketentuan Pasal 1256 KUH.Perdata, menyatakan : “ *Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata – mata tergantung pada kemauan orang yang terikat*”, dan Yuris Prudensi Mahkamah Agung R.I., No.: 1421 K/Pdt/1992, tanggal 07 Oktober 1994, berbunyi : “ *Salah satu pihak melakukan wanprestasi maka perjanjian dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut didepan hakim; perjanjian demikian itu dikatakan “nul and void”*. Bertitik tolak dari fakta dan ketentuan tersebut di atas bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013 adalah “ batal demi hukum”.

Halaman 52 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN 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 batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013 tersebut, dikuatkan dengan bukti pada tanggal 09 Januari 2014 adanya Notaris Richard Yerry Puryatma, SH.,M.Kn., didampingi dengan kuasanya telah mengembalikan dan menyerahkan titipan sertipikat asli dan dokumen – dokumen milik Tergugat I kepada Tergugat I melalui kuasa Tergugat I;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menyangkal dalil gugatan Penggugat, tidak benar ada perjanjian lisan antara Penggugat dan Para Tergugat tentang pengurusan akses jalan masuk ketanah obyek yang diperjanjikan, diluar perjanjian tertulis tanggal 4 Pebruari 2013, sehingga Penggugat tidak memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati tersebut maka perjanjian menjadi batal;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti berupa: surat diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-12 dan seorang saksi yaitu Hendry Minoto Sugiharto;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dalil sangkalannya tersebut, Tergugat I, dan II mengajukan bukti berupa: surat diberi tanda bukti T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-17 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan Para Tergugat, maka menurut Majelis yang menjadi inti pokok permasalahan adalah dengan adanya Pembatalan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak oleh Para Tergugat telah melanggar Perjanjian tertanggal 4 Pebruari 2013 dan merugikan hak dan kepentingan hukum dari Penggugat terhadap tanah yang menjadi obyek perjanjian dan Penggugat menuntut kepada Para Tergugat untuk tetap memenuhi PPJB termasuk kewajiban Para Tergugat untuk melakukan sepenuhnya terhadap akses jalan menuju tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa yang perlu dipertimbangkan dalam perkara ini, apakah benar Para Tergugat telah melakukan pembatalan perjanjian

Halaman 53 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak oleh Para Tergugat telah melanggar tertanggal 4 Pebruari 2013 dan merugikan hak dan kepentingan hukum dari Penggugat ?

atau,

Sebaliknya Penggugat melakukan wanprestasi atas kewajiban untuk memenuhi isi perjanjian tertulis tanggal 4 Pebruari 2013, sehingga perjanjian tersebut menjadi batal ?

Menimbang, untuk sebelum menjawab permasalahan tersebut, Majelis akan mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman serta Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUH-Perdata (*lex generalis*) PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian.

Menimbang, bahwa sebagai suatu perjanjian pendahuluan, maka terdapat suatu perbuatan hukum yang terkait dan melekat setelah dibuatnya PPJB, yaitu perbuatan hukum jual beli, sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUH-Perdata, yaitu:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat digolongkan dalam perjanjian Obligatoir timbal balik. Perjanjian obligatoir timbal balik adalah perjanjian yang membebankan prestasi pada kedua belah pihak.

Halaman 54 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN 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 itu, dengan dibuatnya PPJB saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsesual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa syarat syahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH-Perdata, adalah:

1. Syarat Subyektif, meliputi:

- Adanya Kesepakatan para pihak, artinya bahwa kedua pihak yang akan menandatangani perjanjian tersebut harus sepakat, setuju, seia sekata mengenai hal-hal yang akan diperjanjikan;
- Kecakapan membuat perjanjian, artinya cakap untuk membuat perjanjian, misalnya dewasa.

2. Syarat Obyektif, meliputi:

- Suatu hal tertentu, artinya bahwa obyeknya yang diperjanjikan harus jelas dan sudah dapat ditentukan jenisnya.
- Sebab yang halal, artinya bahwa isi dari perjanjian tersebut harus tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan dimana perjanjian itu ditandatangan;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, artinya dari semula dianggap tidak ada perjanjian;

Menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat ukum, akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.



Menimbang, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang dikenal Asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata. Sedangkan ayat (3) Pasal 1338 KUH-Perdata, dikenal dengan asas itikad baik, yakni Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak telaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Sedangkan menurut Yahya Hararap "Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk Wanprestasi menurut Pasal 1234 KUH-Perdata meliputi:

- Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
- Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat)
- Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diiperjanjikan. dan
- Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa tata cara menyatakan debitur wanprestasi biasanya didahului dengan adanya tegoran (somasi) terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, jawaban Tergugat I dan II dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat, maka diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- ❖ Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan isterinya (Tergugat II) sepakat untuk melakukan pengikatan jual-beli terhadap 2 (dua) bidang tanah, masing-masing:

Halaman 56 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01212, tertanggal 18-11-1999, sebagaimana Surat Ukur Nomor: 1135/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 3917/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 00836, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 760/M2.1999, tertanggal 30-10-1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi); dan
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor 01214, tertanggal 24-02-2000, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1137/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 4016/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01332, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 54/2000, tertanggal 09-02-2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi);

Keduanya terletak di Desa Unggasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina. (Bukti P-10, P-11/T.I.II-3, T.I.II-4);

- ❖ Bahwa kesepakatan tersebut dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 4 Pebruari 2013 (P-4/T.I.II-1);
- ❖ Bahwa dalam perjanjian tersebut disepakati harga 2 (dua) bidang tanah disepati sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) per-are, atau dengan total harga sebesar Rp. 14.392.000.000,- (empat belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), dari jumlah uang mana dibayarkan dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai pembayaran yang dibayar dimuka sebagai tanda jadi;
 - b. Kekurangannya sebesar Rp. 13.392.000.000,- (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), akan dibayarkan paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak pembayaran pertama;

Halaman 57 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



- bahwa apabila sampai dengan pembayaran tersebut peruntukan tanah belum bisa dirubah, maka pelunasan akan dilakukan 2 (dua) bulan setelah peruntukan tersebut dapat dirubah menjadi tanah perumahan, dengan ketentuan pihak kedua dengan ini dikenakan denda tiap bulannya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Apabila perubahan peruntukan menjadi tanah perumahan telah diperoleh, dan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan pihak kedua tidak dapat melakukan pembayaran harga maupun maka perjanjian ini batal dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak kedua menjadi milik pihak pertama;
- ❖ Bahwa sebagaimana Bukti T.I.II-5 dan Bukti T.I.II-6, pada tanggal 4 Pebruari 2013, Tergugat I telah melaksanakan kewajibannya untuk mengurus perubahan peruntukan obyek sengketa tersebut ke instansi yang berwenang dengan menitipkan bukti perubahan berupa Informasi Tata Ruang (ITR) Nomor: 593.82/1469/DCK , tertanggal 20 Maret 2013 dan Informasi Tata Ruang (ITR) Nomor: 593.82/1470/DCK, tertanggal 20 Maret 2013, kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn.;
- ❖ Bahwa pada saat jatuh tempo pembayaran sisa harga/pelunasan harga tanah oleh Penggugat sebesar Rp. 13.392.000.000,- (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) tanggal 4 Juni 2013, Tergugat I menghubungi Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., untuk menanyakan mengenai kelanjutan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;
- ❖ Bahwa Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., telah menyampaikan kepada Tergugat I, bahwa uang pembayaran untuk pelunasan tersebut telah diterima secara penuh dari Penggugat, akan tetapi pembayaran sebagai pelunasan tersebut belum dapat dilaksanakan dikarenakan

Halaman 58 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Penggugat selaku pembeli masih menunggu kesepakatan lebih lanjut mengenai penyelesaian terhadap akses jalan tersebut;

- ❖ Bahwa tidak ada kesepakatan tertulis maupun kesepakatan lisan diluar Perjanjian Tanggal 4 Pebruari 2013, antara Penggugat dan Tergugat yang yang mewajibkan Tergugat I mengurus akses jalan menuju obyek sengketa;
- ❖ Bahwa bukti T.I.II-12, karena bukti tersebut tanpa tanggal serta tanpa tanda tangan kedua belah pihak, sehingga dianggap tidak pernah terjadi kesepakatan dan harus dikesampingkan;
- ❖ Bahwa saksi Penggugat bernama Hendry Minoto Sugiharto, yang menerangkan bahwa saksi sebagai perantara pernah menanyakan masalah fee kepada Penggugat, Penggugat bilang belum bisa mencairkan fee karena akses jalan belum diselesaikan oleh Tergugat I dan Tergugat I tidak sanggup mengurus jalan apa sebabnya saksi tidak tahu;
- ❖ Bahwa saksi kurang tahu apakah ada perjanjian untuk mengurus akses jalan tersebut;
- ❖ Bahwa disamping keterangan saksi tersebut bersifat de auditu, keterangan satu orang saksi tanpa didukung alat bukti lainnya, keterangan saksi yang demikian mempunyai nilai pembuktian, karena satu saksi bukan saksi (unus testis nullus testis), sehingga keterangan saksi tersebut dikesampingkan (Vide Pasal 175 Rbg. dan Pasal 1905 KUH-Perdata);
- ❖ Bahwa bukti P-12, berupa Surat Pernyataan dari Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., diluar persidangan tanpa disumpah tidak mempunyai nilai pembuktian dan harus dikesampingkan (Vide Pasal 171 ayat (1) RBg, Pasal 175 Rbg dan Pasal 1905, Pasal 1911 KUH-Perdata);
- ❖ Bahwa Tergugat I sudah 3 (tiga) kali melakukan Somasi kepada Penggugat dan Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn. (T.I.II-7, T.I.II-8, T.I.II-9), namun Penggugat tidak memenuhi kewajiban untuk membayar lunas sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp. 13.392.000.000,- (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), kepada Para Tergugat;

Halaman 59 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



- ❖ Bahwa Bukti P-7, P-8, P-9, berupa bukti transferan uang dari Penggugat kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn, oleh bukti tersebut tidak pernah diserahkan oleh Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn. kepada Para Tergugat I, sehingga Tergugat I memberikan somasi kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn. dan Penggugat (Bukti T.I.II-7, T.I.II-8, T.I.II-9), haruslah dikesampingkan;
- ❖ Bahwa P-1/T.I.II-14, P-2/T.I.II-15 dan P-3/T.I.II-16, berupa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, Putusan Tinggi Denpasar dan Putusan Mahkamah Agung RI yang amar Putusannya berbunyi Gugatan Tidak Dapat diterima;
- ❖ Bahwa oleh karena dari ketiga putusan tersebut amarnya berbunyi *"Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima"*, berarti putusan tersebut tidak bersifat positif yang tentunya tidak membawa akibat hukum bagi para pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan, apakah benar Para Tergugat telah melakukan pembatalan perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak oleh Para Tergugat telah melanggar Perjanjian tertanggal 4 Pebruari 2013 dan merugikan hak dan kepentingan hukum dari Penggugat;

a t a u,

Sebaliknya Penggugat melakukan wanprestasi atas kewajiban untuk memenuhi isi perjanjian tertulis tanggal 4 Pebruari 2013, sehingga perjanjian tersebut menjadi batal ?

Menimbang, bahwa karena diakui dan tidak dibantah oleh Para Tergugat, dihubungkan dengan bukti P-4 / T.I.II-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 4 Pebruari 2013, maka terbukti antara Penggugat dan Tergugat I dengan persetujuan isterinya (Tergugat II) sepakat untuk melakukan pengikatan jual-beli terhadap 2 (dua) bidang tanah, masing-masing:



- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01212, tertanggal 18-11-1999, sebagaimana Surat Ukur Nomor: 1135/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 3917/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 00836, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 760/M2.1999, tertanggal 30-10-1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi); dan
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang Nomor 01214, tertanggal 24-02-2000, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1137/2012, tertanggal 05-11-2012 dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor: 4016/Desa Unggasan, Nomor Identifikasi Bidang Nomor: 01332, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 54/2000, tertanggal 09-02-2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh meter persegi);

Keduanya terletak di Desa Unggasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina;
- Harga dari tanah tersebut ditetapkan sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) per-are, atau dengan total harga sebesar Rp. 14.392.000.000,- (empat belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), dari jumlah uang mana dibayarkan dengan rincian sebagai berikut:

- a. Sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai pembayaran yang dibayar dimuka sebagai tanda jadi ;
- b. Kekurangannya sebesar Rp. 13.392.000.000,- (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), akan dibayarkan paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak pembayaran pertama;

- Bahwa apabila sampai dengan pembayaran tersebut peruntukan tanah belum bisa dirubah, maka pelunasan akan dilakukan 2 (dua) bulan setelah peruntukan tersebut dapat dirubah menjadi tanah

Halaman 61 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



perumahan, dengan ketentuan pihak kedua dengan ini dikenakan denda tiap bulannya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

- Apabila perubahan peruntukan menjadi tanah perumahan telah diperoleh, dan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan pihak kedua tidak dapat melakukan pembayaran harga maupun dendanya maka perjanjian ini batal dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak kedua menjadi milik pihak pertama;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian tersebut, terkandung hak dan kewajiban masing –masing pihak sebelum dilanjutkan dengan Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa adapun kewajiban pihak Tergugat I selaku pihak Penjual mempunyai kewajiban untuk merubah peruntukan tanah dari Tanah Limitasi Lindung menjadi Tanah Perumahan;

Menimbang, bahwa sebaliknya kewajiban Penggugat selaku pihak Pembeli adalah:

- apabila sampai dengan pembayaran tersebut peruntukan tanah belum bisa dirubah, maka pelunasan akan dilakukan 2 (dua) bulan setelah peruntukan tersebut dapat dirubah menjadi tanah perumahan, dengan ketentuan pihak kedua dengan ini dikenakan denda tiap bulannya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Apabila perubahan peruntukan menjadi tanah perumahan telah diperoleh, dan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan pihak kedua tidak dapat melakukan pembayaran harga maupun maka perjanjian ini batal dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak kedua menjadi milik pihak pertama;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 2.b Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 4 Februari 2013, pembayaran kekurangannya sebesar Rp. 13.392.000.000,- (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah),

Halaman 62 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



disepakati paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak pembayaran pertama, yaitu tanggal 4 Juni 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I.II- 5, Surat dari Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung No. 593.82/1469/DCK tertanggal 20 Maret 2013, perihal: Informasi Tata Ruang, data permohonan sertifikat No. 41016 Th.2000, luas tanah 1.650 M2, An. dr. I Ketut Rina, peruntukan Pondok Wisata dan T.I.II-6, Surat dari Kepala Dinas Cipta karya Kabupaten Badung No. 593.82/1469/DCK tertanggal 20 Maret 2013, perihal : Informasi Tata Ruang, data permohonan sertifikat No. 41016 Th.2000, luas tanah 1.650 M2, An. dr. I Ketut Rina peruntukan Pondok Wisata;

Menimbang, bahwa karena perubahan peruntukan tanah sebagaimana bukti T.I.II-5 dan bukti T.I.II-6, telah diperoleh dan diserahkan oleh Tergugat I kepada Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn.. maka sebagaimana ditentukan Pasal 2.B Perjanjian tanggal 4 Pebruari 2013, Penggugat sebagai Pihak Pembeli berkewajiban untuk membayar lunas sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp. 13.392.000.000,- (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah jatuh tempo tanggal 4 Juni 2013 dan telah dberikan somasi sampai 3 (tiga) sebagaimana bukti T.I.II-7, 8 dan 9, ternyata Penggugat tidak mau melaksanakan kewajibannya untuk membayar lunas sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp. 13.392.000.000,- (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Notaris Richard Yerry Puryatma, S.H., M.Kn., bahwa sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp. 13.392.000.000,- (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) sebagai pelunasan tersebut belum dapat dilaksanakan dikarenakan Penggugat selaku pembeli masih menunggu kesepakatan lebih lanjut mengenai penyelesaian terhadap akses jalan tersebut;

Halaman 63 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan, apakah selain Perjanjian tanggal 4 Februari 2013 ada kesepakatan lisan yang mewajibkan Tergugat I selaku Penjual mengurus menyelesaikan akses jalan menuju obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum diatas, terbukti:

- Bahwa tidak ada kesepakatan tertulis maupun kesepakatan lisan diluar Perjanjian Tanggal 4 Februari 2013, antara Penggugat dan Tergugat yang mewajibkan Tergugat I mengurus akses jalan menuju obyek sengketa;
- Bahwa bukti T.I.II-12, berupa kesepakatan bersama tanpa tanggal dan tanpa tanda tangan kedua belah pihak, sehingga dianggap tidak pernah terjadi kesepakatan dan harus dikesampingkan;
- Bahwa saksi Penggugat bernama Hendry Minoto Sugiharto, yang menerangkan bahwa saksi sebagai perantara pernah menanyakan masalah fee kepada Penggugat, Penggugat mengatakan belum bisa mencairkan fee karena akses jalan belum diselesaikan oleh Tergugat I dan Tergugat I tidak sanggup mengurus jalan apa sebabnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi kurang tahu apakah ada perjanjian untuk mengurus akses jalan tersebut;
- Bahwa disamping keterangan saksi tersebut bersifat de auditu, keterangan satu orang saksi tanpa didukung alat bukti lainnya, keterangan saksi yang demikian mempunyai nilai pembuktian, karena satu saksi bukan saksi (unus testis nullus testis), sehingga keterangan saksi tersebut dikesampingkan (Vide Pasal 306 Rbg, Pasal 1905 KUH-Perdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan diatas, ternyata dalil Penggugat yang menyatakan bahwa selain Perjanjian tanggal 4 Februari

2013 ada kesepakatan lisan yang mewajibkan Tergugat I selaku Penjual

Halaman 64 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



mengurus menyelesaikan akses jalan menuju obyek sengketa tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, malahan sebaliknya Para Tergugat dapat membuktikan dalil sanggkalnya bahwa Penggugat-lah wanprestasi, maka menurut Majelis gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

DALAM REKONPENSİ

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat Rekonsensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I didalam jawabannya mengajukan gugatan Rekonsensi, yang pada pokoknya menuntut agar hukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah melanggar / wanprestasi terhadap ketentuan Pasal 2.b dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 4 Pebruari 2013. Karena tidak dapat melakukan pembayaran pelunasan harga tanah sebesar Rp. 13.392.000.000, (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan tidak dapat melakukan pembayaran denda sebesar Rp. 200.000.000, (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi, sehingga Perjanjian tanggal 4 Pebruari 2013 batal demi hukum, serta uang muka sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah) tetap menjadi milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat Rekonsensi tersebut disangkal oleh Tergugat Rekonsensi, karena menurut Tergugat Rekonsensi Penggugat melanggar kesepakatan lisan yang isinya kewajiban untuk mengurus akses jalan masuk ketanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat Rekonsensi, didasarkan pada alat bukti yang diajukan dalam Konpensi, demikian pula Tergugat Rekonsensi untuk membuktikan dalil sangkalannya juga mendasarkan pada alat bukti yang diajukan dalam Konpensi;

Halaman 65 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



Menimbang, bahwa apa yang sudah dipertimbangkan dalam pertimbangan konvensi dianggap termuat kembali secara mutatis mutandis dalam pertimbangan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Konvensi diatas dan telah terbukti bahwa sampai dengan batas waktu yang ditentukan Pasal 2.b, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 4 Pebruari 2013. tidak dapat melakukan pembayaran pelunasan harga tanah sebesar Rp. 13.392.000.000, (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dikategorikan ingkar janji (Wanprestasi);

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 2 huruf b Perjanjian tanggal 4 Pebruari 2013, dihubungkan dengan kaidah hukum yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1357, Pasal 1243 KUH-Perdata Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., Nomor 1421 K/Pdt/1992, tanggal 07 Oktober 1994, berbunyi *"Salah satu pihak melakukan wanprestasi maka perjanjian dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian tidak ada dasar bagi para pihaknya untuk saling menuntut didepan hakim, perjanjian demikian itu dikatakan "null and void", sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Pebruari 2013, antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, adalah batal demi hukum;*

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terbukti melakukan wanprestasi sehingga sesuai Pasal 2 ayat b Perjanjian tanggal 4 Pebruari 2013, uang muka sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tetap menjadi milik Penggugat Rekonvensi, dengan demikian petitum gugatan Penggugat Rekonvensi angka 3 , 4, 5 dan 6, yang saling berkaitan satu sama lainnya patut untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat Rekonsensi angka 2, agar menyatakan hukum hukum Penggugat Rekonsensi /Tergugat I Konpensasi adalah pemilik dari 2 (dua) bidang tanah yaitu :

- a. Sertipikat Hak Milik No.: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01212, tertanggal 18 Nopember 2012, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 1135/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No.: 3917/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang : 00836, diuraikan dalam Gambar Situasi No.: 760/1999, tertanggal 30 Oktober 1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi), dengan batas – batas sebelah : Utara Pangkung, Timur Tanah Milik, Selatan Tanah Milik, Barat Tanah Milik;
- b. Sertipikat Hak Milik No.: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01214, tertanggal 24 Pebruari 2000, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 1137/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No.: 4016/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang : 01332, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 54/2000, tertanggal 09 Pebruari 2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh ribu meter persegi), dengan batas – batas sebelah : Utara Pangkung, Timur Tanah Milik, Selatan Tanah Milik, Barat Tanah Milik;

keduanya terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas, karena telah terbukti bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Pebruari 2013 antara Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konpensasi terhadap 2 (dua) bidang tanah yaitu :

- a. Sertipikat Hak Milik No.: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01212, tertanggal 18 Nopember 2012, diuraikan dalam Surat Ukur No.:

Halaman 67 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



1135/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No.: 3917/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang : 00836, diuraikan dalam Gambar Situasi No.: 760/1999, tertanggal 30 Oktober 1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi), dengan batas – batas sebelah : Utara Pangkung, Timur Tanah Milik, Selatan Tanah Milik;, Barat Tanah Milik;

- b. Sertipikat Hak Milik No.: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01214, tertanggal 24 Pebruari 2000, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 1137/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No.: 4016/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang : 01332, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 54/2000, tertanggal 09 Pebruari 2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh ribu meter persegi), dengan batas – batas sebelah : Utara Pangkung; Timur Tanah Milik, Selatan Tanah Milik, Barat Tanah Milik;

keduanya terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina (bukti T.I.II-3 dan T.I.II-4) adalah batal demi hukum, maka secara hukum kepemilikan 2 (dua) bidang tanah tersebut belum beralih dari Penggugat Rekonsensi dan tetap sebagai hak milik Penggugat Rekonsensi, sehingga dengan demikian tuntutan Penggugat Rekonsensi angka 2 patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonsensi terbukti seluruhnya, maka gugatan Penggugat Rekonsensi dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonsensi dikabulkan seluruhnya, maka Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini sebesar Nihil;

Mengingat Pasal-pasal Hukum Acara Perdata (Rbg), Pasal-Pasal dari KUH-Perdata dan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan,

Halaman 68 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



MENGADILI

DALAM PROVISI.

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat seluruhnya;

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonsensi /Tergugat I Konpensasi adalah pemilik dari 2 (dua) bidang tanah yaitu :
 - a. Sertipikat Hak Milik No.: 1060/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01212, tertanggal 18 Nopember 2012, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 1135/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No.: 3917/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang : 00836, diuraikan dalam Gambar Situasi No.: 760/1999, tertanggal 30 Oktober 1999, seluas 19.000 M2 (sembilan belas ribu meter persegi), dengan batas – batas sebelah : Utara Pangkung, Timur Tanah Milik, Selatan Tanah Milik, Barat Tanah Milik;
 - b. Sertipikat Hak Milik No.: 1062/Desa Kutuh, Nomor Identifikasi Bidang : 01214, tertanggal 24 Pebruari 2000, diuraikan dalam Surat Ukur No.: 1137/2012, tertanggal 05 Nopember 2012, dahulu Sertipikat Hak Milik No. 4016/Desa Ungasan, Nomor Identifikasi Bidang 01332, diuraikan

Halaman 69 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



dalam Surat Ukur No.: 54/2000, tertanggal 09 Pebruari 2000, seluas 1.650 M2 (seribu enam ratus lima puluh ribu meter persegi), dengan batas – batas sebelah : Utara Pangkung, Timur Tanah Milik, Selatan Tanah Milik, Barat Tanah Milik;

Keduanya terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tertera atas nama Dokter I Ketut Rina.

3. Menyatakan hukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi telah melanggar / wanprestasi terhadap ketentuan Pasal 2.b dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 4 Pebruari 2013. Karena tidak dapat melakukan pembayaran pelunasan harga tanah sebesar Rp. 13.392.000.000, (tiga belas milyar tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah) dan tidak dapat melakukan pembayaran denda sebesar Rp. 200.000.000, (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensi;
4. Menyatakan hukum Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Pebruari 2013, antara Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi, adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan hukum uang muka sebesar Rp. 1.000.000.000, (satu milyar rupiah) tetap menjadi milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensi;
6. Menyatakan hukum tidak ada kesepakatan secara lisan antara Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi dengan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensi.

DALAM KONPENSI dan DALAM REKONPENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 481.000,- (empat ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Selasa, tanggal 28 Pebruari 2017, oleh kami, I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Esthar Oktavi, S.H., M.H., dan Novita Riama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim

Halaman 70 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



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

Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps., tanggal 2 September 2016, putusan tersebut pada hari ini Selasa, tanggal 7 Maret 2017 juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, I Wayan Arwati, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

Esthar Oktavi, S.H., M.H.

I Wayan Kawisada, S.H., M.Hum.

t.t.d.

Novita Riama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

I Wayan Arwati, S.H.

Perincian biaya perkara :

- Biaya pendaftaran.....Rp. 30.000;
- Biaya Proses.....Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan.....Rp. 380.000,-
- Biaya PNPB Risalah Panggilan.....Rp. 10.000,-
- Redaksi.....Rp. 5000,-
- Meterai.....Rp. 6000,-

Jumlah.....Rp. 481.000,-

Halaman 71 dari 73 Putusan Perdata Gugatan Nomor 625/Pdt.G/2016/PN Dps.



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

Catatan :

Dicatat disini bahwa pada hari : Rabu , tanggal 15 Maret 2017 ,
Penggugat menyatakan Banding terhadap putusan Nomor : 625
/Pdt.G/2016/PN.Dps , tanggal 7 Maret 2017 ;

Panitera Pengganti

Ni Wayan Arwati, S.H.

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)



Untuk Salinan Resmi
Panitera
Pengadilan Negeri Denpasar.

MUSTAFA DJAFAR, SH,MH
NIP. : 19720411 199203 1 001

Catatan :

Dicatat disini bahwa salinan resmi Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar 625 /Pdt.P/2016/PN.Dps, tanggal 7 Maret 2017 telah diberikan kepada dan atas permintaan Tergugat I (dr. I Ketut Rina) , pada hari :
tanggal Maret 2017 dengan perincian biaya sebagai berikut :

- Upah tulis	Rp.	21.600,-
- Meterai	Rp.	6.000,-
J u m l a h	Rp.	27.600,-