



**PUTUSAN**

**Nomor 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SUWITO YONGNARDI, ST.**, bertempat tinggal di Jalan Herewila No. 30 B, RT. 002/RW.001, Naikoten Dua, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang-NTT, dalam hal ini memberikan kuasa kepada PHILIPUS FERNANDEZ, SH., dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Jalan di Jalan Piet A. Tallo Liliba Nomor : 05, Kota Kupang- NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2017, selanjutnay disebut sebagai Penggugat;

**Lawan:**

**1. I GDE KETUT PUTRADANA**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Cendana Nomor : 12, RT 002 / RW 001, Kelurahan Fontein – Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang sekarang di Jalan Perintis Kemerdekaan I – 9, Kayu Putih – Kota Kupang – NTT, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**2. NI LU MADE RATINI**, bertempat tinggal dahulu tinggal di Jalan Cendana Nomor : 12, RT 002 / RW 001, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang sekarang di Jalan Perintis Kemerdekaan I – 9, Kayu Putih – Kota Kupang – NTT, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II, keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARTHEN L. BASSIE, SH. Advokat, beralamat di Jalan Raya Frans Seda No. 14A Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 12 April 2017;

**Dan**

*Halaman 1 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



**NOTARIS HENGKI FAMDAL, SH**, beralamat di Jalan W.J. Lalamentik No.181 C Kupang – NTT, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DRS. HENDRIYANUS RUDYANTO TONUBESSI, SH.M.Hum, Advokat, berkantor di Jalan W.J. Lalamentik No. 181C, Lt.III Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 26 April 2017, disebut sebagai Turut Tergugat ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 April 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 7 April 2017 dalam Register Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2015 Tergugat I melalui suratnya yakni Surat Penawaran No. 22/GPR/VIII/2015 telah membuat penawaran Penjualan dan/atau Alih Kelola terhadap Project Pembangunan Perumahan, yang mana Lokasi dan Legalitas Project sebagai berikut:
  - a. Lokasi : Jl. Alamanda, Kelurahan Manulai II, Kecamatan Alak, Kota Kupang.
  - b. Luas Lahan : 16.306 M<sup>2</sup> meliputi:
    - 80 Kavling, luasan lahan variatif,
    - Jalan utama 11 m x 155 m
    - Jalan antar blok 8 m x 80 m
    - Jalan antar blok 7 m x 351 m
  - c. Legalitas Lahan meliputi 80 SHM, 80 IMB, 80 SPT PBB, Ijin Prinsip, dan Ijin BLHD
  - d. Progres pembangunan masing – masing tipe (terlampir)
  - e. Daftar Blok dan Uang muka calon pembeliAdapun harga penawaran tersebut sebesar Rp. 7.849.558.750 (tujuh milyar delapan ratus empat puluh Sembilan juta lima ratus lima puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).

*Halaman 2 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



2. Bahwa, terhadap Surat Penawaran No.22/GPR/VIII/2015 tanggal 14 Agustus 2015 dari Tergugat I tersebut, Penggugat selaku Direktur PT. Citra Jaya Wiguna setelah melakukan survey lokasi serta mempelajari data legalitas proyek tersebut mengajukan penawaran melalui surat Nomor : 008/CJW/Dir-Um/IX/2015, tanggal 1 September 2015 untuk tujuan Take Over (alih kelola) Project tersebut dengan tawaran sebesar Rp. 4.800.000.000,- (empat milyar delapan ratus juta rupiah).
3. Bahwa, terhadap Surat Pengajuan Penawaran Take Over oleh Penggugat, Nomor : 008/CJW/Dir-Um/IX/2015, tanggal 1 September 2015, Tergugat I telah sepakat dan menyetujui penawaran Penggugat melalui Surat Nomor : 23/GPR/IX/2015 tanggal 02 September 2015, Sehingga ditindak lanjuti dengan pertemuan secara langsung sehubungan dengan pembahasan dan pelaksanaan sesuai dengan mekanisme yang tertuang dalam surat penawaran.
4. Bahwa terhadap kesepakatan tersebut telah dibuatkan Akta Perjanjian Nomor 102, Tanggal 09 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Hengki Famdale, SH selaku Turut Tergugat dalam perkara aquo.
5. Bahwa Tergugat 2 adalah Isteri sah dari Tergugat 1 yang turut menandatangani Akta Perjanjian Nomor 102, Tanggal 09 September 2015, dan juga ikut menerima pembayaran dalam perjanjian ini, oleh karena itu Tergugat 2 dipandang ikut bertanggung jawab atas tindakan Tergugat 1 terhadap semua kerugian yang diderita oleh Penggugat.
6. Bahwa dalam Akta Perjanjian Nomor 102, Tanggal 09 September 2015, adapun pembayaran harga tanah tersebut dilaksanakan secara bertahap dengan perincian sebagai berikut :
  - Tahap ke – 1 (pertama) sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai uang tanda jadi telah dibayarkan oleh Pembeli kepada penjual.
  - Tahap ke – 2 sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual pada paling lambat tanggal 16 September 2015, yang mana dana tersebut oleh pihak Penjual untuk melunasi kewajiban hutangnya Nyonya NI LUH MADE RATINI tersebut selaku Tergugat 2 pada PT. BANK MEGA TBK, berkedudukan di Jakarta dan/atau melalui Kantor Cabangnya di

*Halaman 3 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



Kupang untuk menebus sebanyak 20 (dua puluh) Sertifikat Hak Milik tersebut yang dijadikan jaminan dan akan dibuktikan dengan kuitansi atau tanda penerimaan secara tersendiri.

- Tahap ke – 3 sebesar Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual pada paling lambat tanggal 16 September 2015, yang mana dana tersebut oleh pihak Penjual untuk melunasi kewajiban hutangnya pada PT.BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK, berkedudukan di Jakarta dan/atau melalui Kantor Cabangnya di Kupang untuk menebus sebanyak 45 (empat puluh lima) Sertifikat Hak Milik tersebut yang dijadikan jaminan dan akan dibuktikan dengan kuitansi atau tanda penerimaan secara tersendiri.
- Tahap ke – 4 sebesar Rp.1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) yang akan dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual setelah dicairkan proses kredit dari BANK kepada Pembeli pada paling lambat Tanggal 27 November 2015 dan akan dibuktikan dengan kuitansi atau tanda penerimaan secara tersendiri.
- Tahap ke – 5 sebesar Rp.2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual pada paling lambat 6 (enam) bulan sejak pembayaran tahap ke – 4 (keempat), yaitu tanggal 27 Mei 2016 dan akan dibuktikan dengan kuitansi atau tanda penerimaan secara tersendiri.

7. Bahwa terhadap perincian pembayaran sebagaimana disebutkan pada POIN 5 di atas, Penggugat telah membayar harga tanah tersebut dengan perincian sebagai berikut :

Tanggal	Deskripsi	Pembayaran	Sisa
Tanggal 9 September 2015	kuitansi 04	24.000.000	4.776.000.000
Tanggal 9 September 2015	kuitansi DP – 1	50.000.000	4.726.000.000
Tanggal 10 September 2015	Pelunasan Bank BTN	940.576.886	3.785.423.114
Tanggal 21	Pelunasan Bank	395.000.000	3.390.423.114



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2015	Mega		
Tanggal 21 September 2015	Pelunasan Bank Mega	110.267.850	3.280.155.264
Tanggal 22 September 2015	kuitansi 02	40.576.886	3.239.578.378
Tanggal 29 September 2015	kuitansi 03	2.000.000	3.237.578.378
Tanggal 09 Oktober 2015	kuitansi 08	1.750.000	3.235.828.378
Tanggal 20 Oktober 2015	kuitansi 09	11.000.000	3.224.828.378
Tanggal 21 Oktober 2015	kuitansi 10	12.400.000	3.212.428.378
Tanggal 30 Oktober 2015	kuitansi 05	13.500.000	3.198.928.378
Tanggal 30 Oktober 2015	kuitansi 06 (PPH Green Paramartha Regency)	240.000.000	2.958.928.378
Tanggal 06 November 2015	kuitansi 07	15.000.000	2.943.928.378
Tanggal 26 November 2015	kuitansi DP – 2	1.150.000.000	1.793.928.378
Tanggal 10 Maret 2016	kuitansi 11	15.000.000	1.778.928.378
Tanggal 16 Mei 2016	kuitansi 12	50.000.000	1.728.928.378
Tanggal 01 Juni 2016	kuitansi 13	100.000.000	1.628.928.378
Tanggal 09 Juni 2016	kuitansi 14	900.000.000	828.928.378
Tanggal 20 Oktober 2016	Tanda Terima (BG BCA BE-	25.000.000	803.928.378

Halaman 5 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.



	749199)		
Tanggal 09 Juni 2016	kuitansi 15	50.000.000	753.928.378
Tanggal 17 November 2016	kuitansi 16 (Cek BCA DG 362360)	50.000.000	703.928.378
Tanggal 20 Desember 2016	tanda terima (Cek BCA DG 362367)	25.000.000	678.928.378
Tanggal 29 Desember 2016	002/PT.CJW-GPR/XII/2016 (Cek BCA DG 362368)	25.000.000	653.928.378
Tanggal 03 Februari 2017	TT Titip Notaris Hengki Famdale, SH (Cek BCA DG 362369)	300.000.000	353.928.378
Tanggal 03 Maret 2017	TT Titip Notaris Hengki Famdale, SH (Cek BCA DG 362370)	150.000.000	203.928.378
Tanggal 03 April 2017	sisa pelunasan ditambah denda berjalan per tanggal disamping	(27.750.000)	<b>231.678.378</b>

8. Bahwa dari rincian pembayaran yang sudah dilakukan oleh Penggugat diketahui sisa kewajiban dari Penggugat senilai Rp. 231.678.378,00 (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah) atau Penggugat sudah membayar 95% (sembilan puluh lima persen) dari kewajiban Penggugat sebagai Pembeli.



9. Bahwa setelah mempelajari dan meneliti Akta Perjanjian Nomor 102, Tanggal 09 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Hengki Famdale, SH, Penggugat selaku Pembeli menemukan adanya perbedaan antara penawaran dari Penawaran Take Over yang telah disetujui dengan Akta Perjanjian Nomor 102, Tanggal 09 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Hengki Famdale, SH, selaku Turut Tergugat, yang mana dalam penawaran dan kesepakatan dicantumkan 80 (delapan puluh) kavling / 80 ( delapan puluh ) Sertifikat Hak Mllik ( SHM ) sedangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 102, Tanggal 09 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Hengki Famdale, SH, selaku Turut Tergugat hanya dicantumkan 77 (tujuh puluh tujuh) kavling, ditambah dengan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, tanggal 25 Agustus 2014 Nomor : 789/SKPT/III/2014, untuk dan atas nama I GDE KETUT PUTRADANA, yang mana penerbitan SHM (Sertifikat Hak Milik) tersebut setelah selesai akan diserahkan kepada Negara melalui Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk dipergunakan sebagai jalan masuk ke Lokasi Perumahan.
10. Bahwa selain hal – hal sebagaimana Penggugat uraikan di atas, hal lain yang menjadi dasar diajukannya gugatan ini adalah keberadaan Sertifikat Hak Milik ke – 78 (Tujuh Puluh Delapan) yang belum pernah ditunjukkan ataupun diberikan salinannya kepada Penggugat sebagai Pembeli, yang menurut Akta Perjanjian Nomor 102, Tanggal 09 September 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat yang dikeluarkan berupa Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Tanggal 25 Agustus 2014 dengan Nomor : 789/SKPT/III/2014.
11. Bahwa terhadap masalah ini, Penggugat melalui Kuasanya telah berusaha melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan cara mengirimkan Surat No: 11-Fer/UM/III/2017, tertanggal 15 Maret 2017, yang mana maksud dari surat tersebut adalah permintaan untuk melakukan perubahan dan perbaikan di depan Notaris sehubungan dengan isi Akta Notaris No.102, Tanggal 09 September 2015, tetapi sampai dengan saat ini Tergugat 1 tidak pernah merespon surat yang telah dikirimkan Penggugat.

*Halaman 7 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa karena Tergugat 1 tidak pernah membalas Surat Nomor: 11-Fer/UM/III/2017, tertanggal 15 Maret 2017, maka Penggugat melalui Kuasanya melakukan somasi terhadap Tergugat dengan cara mengirimkan Surat Somasi Nomor : 09/SOM/UM/III/2017, tertanggal 23 Maret 2017.
13. Bahwa terhadap Surat Somasi Nomor : 09/SOM/UM/III/2017, tertanggal 23 Maret 2017, Tergugat 1 akhirnya merespon dengan mengirimkan Surat balasan, yang mana maksud dari surat tersebut guna membahas tentang hal – hal yang tertuang dalam Surat Somasi dari Penggugat Nomor : 09/SOM/UM/III/2017, tertanggal 23 Maret 2017, yang ditetapkan waktu pertemuan pada Hari Senin, 03 April 2017 Bertempat di Kantor Notaris Hengki Famdale, SH., MKn selaku Turut Tergugat.
14. Bahwa dari pertemuan sebagaimana yang ditetapkan tersebut, terungkap fakta – fakta hukum sebagai berikut :
  - a. Bahwa ternyata dari 3 (tiga) Kavling bidang tanah yang menjadi objek sengketa, 2 (dua) kavling bidang tanah diantaranya sudah dialihkan ke pihak lain oleh Tergugat 1.
  - b. Bahwa pengalihan 2 (dua) kavling bidang tanah tersebut diketahui oleh Tergugat 1.
  - c. Bahwa meskipun Tergugat 1 mengetahui pengalihan 2 (dua) kavling bidang tanah tersebut, tetapi dalam Surat Penawaran Nomor : 22/GPR/VIII/2015, tanggal 14 Agustus 2015, Tergugat 1 tetap merincikan dan tetap memuat 80 (delapan puluh) Kavling bidang tanah dan bangunan beserta semua perijinannya yang ditawarkan kepada Penggugat, kemudian disetujui oleh Penggugat dan Tergugat.
  - d. Bahwa terhadap Surat Penawaran Tergugat 1 Nomor : 22/ GPR/ VIII/ 2015, tertanggal 14 Agustus 2015, Penggugat mengajukan penawaran lewat Surat Nomor 008/CJW/Dir-Um/IX/2015, tertanggal 01 September 2015, dan akhirnya disetujui oleh Tergugat lewat Surat Nomor : 23/GPR/IX/2015, tertanggal 02 September 2015.
  - e. Bahwa terhadap kesepakatan tersebut akhirnya Penggugat dan Tergugat 1 bersama Tergugat 2 menghadap Notaris Hengki Famdale selaku Turut Tergugat untuk dibuatkan Akta Perjanjiannya.

*Halaman 8 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

#### 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

- f. Bahwa pada saat Penggugat dan Tergugat 1 dan Tergugat 2 menghadap Notaris Hengki Famdale selaku Turut Tergugat dengan tujuan membuat Akta Perjanjian, Tergugat 1 tidak menjelaskan bahwa 2 (dua) kavling bidang tanah yang sudah dialihkan.
- g. Bahwa Turut Tergugat selaku Notaris / PPAT mengatakan “apabila la mengetahui bahwa kesepakatan awalnya adalah 80 (delapan puluh) Kavling bidang tanah dan bangunan beserta semua perijinannya, maka Akta Perjanjian Nomor : 102, Tanggal 09 September 2015 tidak mungkin ada.”
15. Bahwa Tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tersebut di atas menunjukkan bahwa adanya itikad buruk dari Para Tergugat yang merugikan penggugat dalam perjanjian aquo, Karena suatu Perjanjian bukan saja mengikat secara yuridis tetapi juga secara moral.
16. Bahwa sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerdara, maka tindakan Tergugat 1 sebagaimana telah diuraikan di atas adalah perbuatan ingkar janji atau WANPRESTASI dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati yakni MENYERAHKAN 80 (delapan puluh) bidang/kavling tanah berikut SHMnya dan bangunan beserta semua perijinannya tetapi kenyataannya Tergugat hanya menyerahkan 77 (tujuh puluh tujuh) bidang/kavling tanah dan bangunan beserta semua perijinannya, ditambah dengan Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, tanggal 25 Agustus 2014 Nomor : 789/ SKPT/ VIII / 2014, untuk dan atas nama I GDE KETUT PUTRADANA, yang mana penerbitan SHM (Sertifikat Hak Milik) tersebut setelah selesai akan diserahkan kepada Negara melalui Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk dipergunakan sebagai jalan masuk ke Lokasi Perumahan, tetapi hingga saat ini masih belum diserahkan kepada Penggugat.
17. Bahwa terhadap tindakan tersebut di atas, Penggugat minta agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 serta Turut Tergugat untuk segera melakukan perbaikan dan perubahan terhadap Akta Perjanjian Nomor : 102, Tanggal 09 September 2015 yakni dengan menambahkan atau memasukan 3 ( tiga ) bidang tanah kavling masing-masing SHM (Sertifikat Hak Milik) pada poin yang Ke – : 78, 79 dan 80 sehingga jumlah

*Halaman 9 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

#### 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)



keseluruhannya adalah 80 (delapan puluh) bidang tanah kavling sebagaimana kesepakatan dan persetujuan awal antara Penggugat dan Tergugat 1.

18. Bahwa mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat menjalankan Putusan dalam perkara ini.
19. Bahwa terhadap tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2, Penggugat mengalami kerugian materiil msupun immateriil, sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil Penggugat, dengan perincian sbb :

Karna Tidak Dapat Menggunakan/ Memanfaatkan /menggadaikan Tanah/Obyek Sengketa Untuk Usaha Sejak Tahun 2016 Sampai Sekarang, maka kerugian materiil Penggugat senilai Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh jutarupiah) dirinci dari 3 ( tiga ) kavling yakni kavling ke – 78 sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), kavling ke - 79 sebesar Rp. 250.000.000 ( dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kavling ke – 80 sebesar Rp. 250.000.000 ( dua ratus lima puluh juta rupiah).
  - b. Bahwa Penggugat adalah Pengusaha yang sudah lama berkecimpung dalam berbagai jenis usaha, oleh karena perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah merusak nama baik atau Bonafiditas dari Penggugat, sehingga Penggugat telah mengalami kerugian immaterial senilai Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
20. Bahwa penggugat yang beralasan atas itikad buruk dari Tergugat 1, maka kiranya Yang Mulia Majelis Hakim menghukum memerintahkan Tergugat untuk Membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah ) perhari untuk setiap keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.
21. Bahwa oleh karena penyelesaian masalah ini diluar persidangan tidak menemui hasil maka Penggugat beranggapan bahwa ada itikad buruk dari Tergugat 1 dan Tergugat 2, maka untuk menjamin Pelaksanaan Putusan Pengadilan nanti, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kupang berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yakni tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya

Halaman 10 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Jln. Perintis Kemerdekaan I – 9, Kayu Putih – Kota Kupang – NTT.

22. Bahwa Gugatan Penggugat dilandasi oleh argumentasi hukum yang benar dan legal standing hukum yang benar karena sesuai fakta hukum sebenarnya maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut dikabulkan untuk seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian Gugatan tersebut di atas maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan dengan Amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Nomor : 102, Tanggal 09 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Hengki Famdale, SH, adalah tidak bersesuaian dengan kesepakatan/ persetujuan awal atau kehendak awal para pihak yakni Penjual dan Pembeli dalam hal ini Penggugat dan Para Tergugat ( Tergugat 1 dan Tergugat 2).
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat berhak atas 3 (tiga) kavling bidang tanah/SHM (Sertifikat Hak Milik) sesuai dengan kesepakatan/persetujuan awal antara Penjual dan Pembeli dalam hal ini Penggugat dan Para Tergugat ( Tergugat 1 dan Tergugat 2).
4. Memerintahkan kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 serta Turut Tergugat untuk segera melakukan perbaikan dan perubahan terhadap Akta Perjanjian Nomor : 102, Tanggal 09 September 2015 yakni dengan menambahkan atau memasukan 3 ( tiga ) bidang tanah kavling masing-masing SHM (Sertifikat Hak Milik) pada poin yang Ke – : 78, 79 dan 80 sehingga jumlah keseluruhannya adalah 80 (delapan puluh) bidang tanah kavling sebagaimana kesepakatan dan persetujuan awal antara Penggugat dan Tergugat 1.
5. Menghukum memerintahkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk segera menyerahkan 3 (tiga) SHM (Sertifikat Hak Milik) yakni SHM (Sertifikat Hak Milik) yang ke – : 78, 79 dan 80 kepada Penggugat selaku Pemilik yang sah.
6. Menghukum memerintahkan Tergugat 1 untuk segera menyerahkan Sertifikat yang akan dipergunakan sebagai jalan masuk ke Lokasi

*Halaman 11 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

#### 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)



Perumahan sebagaimana yang disebutkan pada Butir ke – 78 pada Akta Perjanjian Nomor: 102, Tanggal 09 September 2015.

7. Menyatakan hukum bahwa Penggugat tidak diwajibkan melunasi sisa pembayaran Rp. 231.678.378,00 (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah), sepanjang Tergugat belum menyerahkan 3 (tiga) SHM (Sertifikat Hak Milik) yakni SHM (Sertifikat Hak Milik) yang ke – : 78, 79 dan 80 kepada Penggugat selaku Pemilik yang sah.
8. Menghukum memerintahkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial, dengan perincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil Penggugat, dengan perincian sbb :

Karna Tidak Dapat Menggunakan/Menggadaikan Tanah/ Obyek Sengketa Untuk Usaha Sejak Tahun 2016 Sampai Sekarang, maka kerugian materiil Penggugat senilai Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dirinci dari 3 ( tiga ) kavling yakni kavling ke– 78 sebesar Rp. 250.000.000 ( dua ratus lima puluh juta rupiah ) , kavling ke - 79 sebesar Rp. 250.000.000 ( dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kavling ke – 80 sebesar Rp. 250.000.000 ( dua ratus lima puluh juta rupiah).
  - b. Bahwa Penggugat adalah Pengusaha yang sudah lama berkecimpung dalam berbagai jenis usaha, oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat 2 telah merusak nama baik atau Bonafiditas dari Penggugat, sehingga Penggugat telah mengalami kerugian immaterial senilai Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar uang paksa (Dwangsom) senilai Rp. 10.000.000,- ( Sepuluh Juta Rupiah ) per hari untuk setiap keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yakni tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jln. Perintis Kemerdekaan I – 9, Kayu Putih–Kota Kupang–NTT.

*Halaman 12 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi.
12. Membebaskan Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Menyidangkan Perkara Perdata Ini Berpendapat Lain, Mohon Putusan Yang Seadil-Adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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 IKRARNIEKHA E. FAU, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 April 2017 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:

## **DALAM KOMPENSI**

## **DALAM EKSEPSI.**

## **LEGALITAS PENGGUGAT .**

1. Bahwa sesungguhnya dari fakta hukum yang sebenarnya, secara formil Legalitas Penggugat tidak jelas apakah dalam kedudukan dan/atau jabatannya selaku Pimpinan PT. CITRA JAYA WIGUNA, ataukah sebagai salah satu Direksi dari PT. CITRA JAYA WIGUNA, atau dalam personnya sebagai wiraswasta, hal ini sangat bertentangan dengan :

- 1.1. Bahwa sebelum Penggugat dengan Para Tergugat melakukan perbuatan hukum perikatan (Perjanjian), pada tanggal 09 September 2015, sebelumnya telah dilakukan dalam komunikasi surat-menyurat dimana pada tanggal 14 Agustus 2015 Para Tergugat dengan Suratnya bernomor: 22/ GPR/III/ 2015, Lampiran 1(satu) berkas, Perihal Surat penawaran;

*Halaman 13 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.2. Bahwa pada tanggal 01 September 2015, Penggugat dalam jabatannya selaku Direktur PT. CITRA JAYA WIGUNA, berdasarkan Suratnya dengan Nomor: 008/ CJW/Dir-Um/IX/2015, Lampiran: 1 set, Perihal Penawaran Take Over "Green Paramartha Regency", Kupang, yang ditujukan kepada Para Tergugat, perihal sebagaimana Surat Penggugat tersebut;

2. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana pada point 1 titik 1 dan 1 titik 2 tersebut di atas, maka pada tanggal 09 September 2015, Para Tergugat bersama-sama Penggugat menghadap kepada Turut Tergugat untuk membuat AKTA PERJANJIAN, maka Turut Tergugat telah menerbitkan AKTA PERJANJIAN, Nomor: 102 tanggal 09 September 2015, dimana dalam AKTA PERJANJIAN tersebut Para Tergugat sebagai PIHAK PERTAMA, dan SUWITO YONGNARDI, ST, NIK: 5371041103770007, Tempat Tanggal lahir : Surabaya, 11 Maret 1977, Umur 40 Tahun, Agama Katholik, Pendidikan Sarjana, jenis Kelamin Laki-laki, Status : Kawin, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta alamat Jalan Herewila Nomor: 30 B, RT. 002/ RW. 001, Kelurahan Naikoten II, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5371041103770007, selaku PIHAK KEDUA.

Bahwa dengan perbedaan legalitas Penggugat tersebut, maka apakah Penggugat dalam jabatannya sebagai Direktur mewakili PT. CITRA JAYA WIGUNA, ataukah wiraswasta, dalam melakukan tindakan hukum perikatan (PERJANJIAN) tersebut, dan oleh karena ketidak sinkronan Penggugat dalam kedudukannya dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa semua dalil-dalil sebagaimana yang diuraikan oleh Para Tergugat dalam Eksepsi di atas, adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari jawaban atas pokok perkara a quo;
2. Bahwa pada dasarnya Para Tergugat membantah dengan tegas semua dalil Para Penggugat dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara nyata diakui kebenarannya oleh Para Tergugat ;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 1, 2 dan point 3 mendalilkan tentang Surat Penawaran nomor: 22/ GPR/VIII/ 2015 dst;

*Halaman 14 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dapat ditanggapinya sebagai berikut :

- Bahwa benar sesuai Surat Para Tergugat tanggal 14 Agustus 2015 Nomor: 22/ GPR/VIII/ 2015, Lampiran 1(satu) berkas, Perihal Surat penawaran, yang ditanggapi oleh Penggugat dengan Suratnya tanggal 01 September 2015, Penggugat dalam jabatannya selaku Direktur PT. CITRA JAYA WIGUNA, dengan Suratnya Nomor: 008/ CJW/Dir-Um/IX/2015, Lampiran: 1 set, Perihal Penawaran Take Over "Green Paramartha Regency", Kupang, yang ditujukan kepada Para Tergugat, perihal sebagaimana Surat Penggugat tersebut;

4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 4 mendalilkan tentang AKTA PERJANJIAN Nomor: 102 tanggal 09 September 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Hengky Famdale, SH, selaku Turut Tergugat dalam perkara a quo, dapat ditanggapi sebagai berikut :

- Bahwa sebelum diterbitkannya AKTA PERJANNJIAN Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 tersebut, sebelumnya antara Para Tergugat dan Penggugat telah melakukan hubungan hukum komunikasi dengan surat-menyurat sebagaimana sesuai Surat Para Tergugat tanggal 14 Agustus 2015 Nomor: 22/ GPR/VIII/ 2015, Lampiran 1(satu) berkas, Perihal Surat penawaran, dan kemudian ditanggapi oleh Penggugat dengan Suratnya tanggal 01 September 2015, Penggugat dalam jabatannya selaku Direktur PT. CITRA JAYA WIGUNA, dengan Suratnya Nomor: 008/ CJW/Dir-Um/IX/2015, Lampiran: 1 set, Perihal Penawaran Take Over "Green Paramartha Regency", Kupang, yang ditujukan kepada Para Tergugat, perihal sebagaimana Surat Penggugat tersebut; kemudian Para Tergugat menaggapinya dengan Suratnya Nomor: 23/ GPR/ IX/ 2015, tanggal 02 September 2015 tersebut, dan telah disepakati untuk dibuatkannya AKTA PERJANJIAN SECARA NOTARIL, maka selanjutnya Para Tergugat dengan Penggugat secara bersama-sama menghadap kepada Turut Tergugat untuk memohon dibuatkan AKTA PERJANJIAN, selanjutnya atas permintaan Penggugat dengan Para Tergugat, maka Turut Tergugat telah menerbitkan AKTA PERJANJIAN, Nomor: 102 tanggal 09 September 2015, dimana dalam AKTA PERJANJIAN tersebut Para Tergugat sebagai PIHAK

*Halaman 15 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

#### 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)



PERTAMA,dan SUWITO YONGNARDI,ST, NIK: 5371041103770007,  
Tempat Tanggal lahir : Surabaya, 11 Maret 1977, Umur 40 Tahun,  
Agama Katholik, Pendidikan Sarjana, jenis Kelamin Laki-laki, Status :  
Kawin, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta alamat  
Jalan Herewila Nomor: 30 B, RT. 002/ RW. 001, Kelurahan Naikoten  
II, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, pemegang Kartu Tanda  
Penduduk Nomor: 5371041103770007, selaku PIHAK KEDUA.

- Bahwa dalam AKTA PERJANJIAN, Nomor: 102 tanggal 09  
September 2015, obyek Perjanjiannya sebagaimana tertuang dalam  
AKTA PERJANJIAN tersebut pada halaman 3 alinea ke satu sampai  
dengan halaman 17 adalah 78 (tujuh puluh delapan) bidang tanah,  
dengan pengecualian bidang ke 78 (tujuh delapan) sebagaimana  
yang tertuang dalam AKTA PERJANJIAN dimana ditetapkan  
Sertifikat ke -78 tersebut peruntukannya JALAN, sehingga dengan  
demikian peruntukannya untuk kepentingan jalan dan harus  
diserahkan ke Negara, maka obyek tersebut harus TETAP BERADA  
DAN TERSIMPAN PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA  
KUPANG sebagai dokumen negara;

Bahwa sesuai KUHPerdata BAGIAN KE TIGA, Tentang Akibat Suatu  
Perjanjian, Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi : “Semua perjanjian  
yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka  
yang membuatnya”.

Bahwa dengan demikian maka AKTA PERJANJIAN Nomor: 102 tanggal  
09 September 2015 tersebut sah berlaku bagi kedua belah pihak yaitu  
Para Tergugat dan Penggugat sebagai UNDANG-UNDANG yang patut  
dipatuhinya.

5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 5 mendalilkan tentang  
Tergugat 2 adalah istri sah dari Tergugat yang turut menandatangani  
AKTA PERJANJIAN Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 dst

Dapat ditanggapi sebagai berikut :

- Bahwa Para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan apapun yang  
mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, sebaliknya Penggugat sendiri  
yang telah mengingkari akan isi Pasal 1 AKTA PERJANJIAN Nomor:  
102 tanggal 09 September 2015, Jo. Surat Pernyataan dari Penggugat

*Halaman 16 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermeterai cukup tertanggal 21 Oktober 2016, yang ditandatangani oleh Penggugat sendiri dengan Tergugat I disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi masing-masing DESSY SURIANING BILIU, SH dan JELLY A. NAILASA, SH, yang turut menanda tangani Surat Pernyataan yang dibuat oleh Penggugat tersebut; dan oleh karena itu Para Tergugatlah yang mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil;

6. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 6 mendalilkan tentang Pembayaran harga tanah sebagaimana tertuang dalam AKTA PERJANJIAN Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 dst;

Dapat ditanggapi sebagai berikut :

- Bahwa sesuai Pasal 1 Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 pada point 1 sampai dengan point 5 tersebut, Penggugat sendiri tidak menepati janjinya hal ini dibuktikan antara lain:
  - Bahwa sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 tersebut batas akhir paling lambat pada tanggal 27 Mei 2016 dengan jumlah pembayaran sebesar Rp. 2. 300. 000. 000,- (dua milyarr tiga ratus juta rupiah);
  - Bahwa oleh karena bulan Oktober 2016 Penggugat belum juga melunasi sisa pembayaran, maka Tergugat I mengundang Penggugat untuk bertemu dihadapan Turut Tergugat, dan ketika dihadapan Turut Tergugat, maka selanjutnya Tergugat I meminta agar Penggugat melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah);
  - Bahwa setelah pertemuan dihadapan Turut Tergugat Penggugat menyampaikan bahwa Penggugat pada saat itu belum dapat melunasi sisa pembayaran harga tanah tersebut, dengan berjanji membuat sebuah SURAT PERNYATAAN sebagaimana tertuang dalam SURAT PERNYATAAN bermeterai cukup tertanggal 21 Oktober 2016, yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I, serta disaksikan oleh 2(dua) orang saksi masing-masing DESSY SURIANING BILIU, SH dan JELLY A. NAILASA, SH, yang dalam surat Pernyataan tersebut pada point 3 Penggugat menyanggupi

*Halaman 17 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

#### 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 membayar pelunasan harga tanah tersebut sebesar Rp. 734.178.378,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah) dari sisa pembayaran sebesar Rp. 834.178.378,- yang dibayarkan oleh Pihak Pertama (Penggugat) kepada Pihak Kedua (Tergugat I) paling lambat tanggal 16 Januari 2017;

- Bahwa rincian pembayaran secara angsuran meliputi :
  - a. Angsuran I sebesar Rp. 50.000.000,- dibayar pada tanggal 16 Nopember 2016;
  - b. Angsuran II sebesar Rp. 50.000.000,- dibayar pada tanggal 16 Desember 2016;
  - c. Angsuran III sebesar Rp. 734.178.378, yang akan dibayar paling lambat pada tanggal 16 Januari 2017;
- Bahwa pada tanggal 16 Januari 2017 ternyata Penggugat juga tidak menepati isi SURAT PERNYATAAN tersebut, maka Tergugat I dengan inisiatif melalui telepon mengundang Penggugat agar dapat membayar pelunasan harga tanah tersebut dihadapan Turut Tergugat , namun Penggugat menyatakan belum bisa melunasi saat ini dan menyatakan dengan mengaku akan membayar secara bertahap, maka untuk membuktikan kesungguhan dan niatnya Penggugat untuk membayarnya pelunasan harga tanah tersebut dengan menitipkan pada Turut Tergugat berupa 3 (tiga) buah Cek mundur masing-masing :
  - a. Cek BCA No. 362369 senilai Rp. 300.000.000,- pencairannya pada tanggal 03 Pebruari 2017;
  - b. Cek BCA No. 362370 senilai Rp. 150.000.000,- pencairannya pada tanggal 03 Maret 2017;
  - c. Cek BCA No. 362371 senilai Rp. 231.687.378,- pencairannya pada tanggal 03 April 2017;
- Bahwa pada tanggal 03 April 2017 Tergugat I mendatangi Turut Tergugat dengan maksud untuk mengambil titipan Cek BCA No. 362371 senilai Rp. 231.687.378,- pencairannya pada tanggal 03 April 2017, namun Turut Tergugat mengatakan kepada Tergugat I bahwa Cek tersebut yang dititipkan oleh Penggugat telah ditarik

*Halaman 18 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



kembali oleh Penggugat pada tanggal 10 Maret 2017 (sesuai bukti tanda terima) tanpa alasan yang jelas dan tanpa pemberitahuan kepada Tergugat I;

- Bahwa pada tanggal 11 Maret 2017 Tergugat I disomasi oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, dengan perihal permintaan melakukan perubahan dan perbaikan Akta Nomor: 102 tanggal 09 September 2015, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, khususnya pada halaman 27 tersebut;
- Bahwa dengan surat somasi tersebut Tergugat I, menanggapi dengan memberikan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. Tidak menetapkan waktu/ hari dan tanggal pertemuan;
  - b. Segala sesuatu yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan merupakan Undang-undang bagi para pihak;
  - c. Sebagian hak dan kewajiban para pihak telah berjalan sejak penandatanganan Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 dihadapan Turut Tergugat;
- Kemudian pada tanggal 24 Maret 2017 Tergugat I menerima surat somasi kedua melalui Kuasa Hukum Penggugat dengan tanggal yang sama dengan surat somasi pertama, yaitu tanggal 07 Maret 2017 Nomor: 09/ SOM/ III/ 2017;
- Bahwa dengan surat somasi kedua dari Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, maka pada tanggal 30 Maret 2017 tersebut, maka selanjutnya Tergugat I menanggapi surat somasi kedua dari Penggugat dengan memohon agar Tergugat I dengan Penggugat bersama-sama menghadap Turut Tergugat pada Hari Senin, tanggal 03 April 2017 jam 16.00 WITA;
- Selanjutnya pada Hari Senin, tanggal 03 April 2017, terjadi pertemuan dihadapan Turut Tergugat, dengan dihadiri oleh Tergugat I, Penggugat bersama-sama dengan Kuasa Hukumnya;
- Bahwa dalam pertemuan dihadapan Turut Tergugat, Penggugat mempertanyakan proses surat menyurat penawaran Take Over proyek yang sebelum terjadi penandatanganan Akta Perjanjian

*Halaman 19 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 yang di baut dihadapan Turut Tergugat;

- Bahwa pada saat pertemuan tersebut Tergugat I menanyakan soal Cek BCA BCA No. 362371 senilai Rp. 231.687.378,- pencairannya pada tanggal 03 April 2017 sebagai pelunasan pembayaran harga tanah sesuai Surat Pernyataan dari Penggugat tanggal 16 Januari 2017 tersebut, namun Penggugat tanpa alasan yang jelas belum melunasi pembayaran harga tanah dimaksud;
  - Bahwa dengan uraian-uraian tersebut di atas, secara fakta hukum Penggugat telah mengingkari Pasal 1 point 1 sampai dengan point 5 dalam Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 yang dibaut dihadapan Turut Tergugat, maka telah terbukti secara sah bahwa Penggugat telah melakukan INGKAR JANJII/ WANPRESTASI;
7. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 7 mendalihkan tentang perincian pembayaran pada poin 5 di atas dst;  
Dapat ditanggapinya sebagai berikut:  
Bahwa dalil Penggugat menguraikan pada poin 5 yang mana apakah poin 5 pada posita ke 6 ataukah posita poin 5, jika yang dimaksud adalah poin 5 pada posita 6, maka rincian pada halaman 6 gugatan Penggugat tidak sinkron, sebab pada angka 5 atau strep 5 pada posita ke 6 tertulis Tahap Ke -5 sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah), sedangkan pada rincian pada halaman 6 gugatan Penggugat alinea terakhir tertulis :SISA PELUNASAN DITAMBAH DENDA BERJALAN PERTANGGAL DISAMPING sebesar Rp.231.678.378,- (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah), merupakan Fakta Hukum bahwa Penggugat telah melakukan INGKAR JANJII/ WANPRESTASI terhadap Tergugat I sebesar Rp.231.678.378,- (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah),
8. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 8 mendalihkan tentang perincian pembayaran yang sudah dilakukan oleh Penggugat, dan sisa kewajiban Penggugat Rp.231.678.378,- (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah), dst;

*Halaman 20 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dapat ditanggapnya dengan mengucapkan terima kasih kepada Penggugat yang dengan ikhlas mengakui bahwa telah melakukan INKAR JANJI/ WANPRESTASI terhadap Tergugat I sebesar Rp.231.678.378,- (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah);

9. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 9 mendalilkan tentang Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 dst;

- Ditanggapinya sebagai berikut :

- Bahwa dalam Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 pada halaman 27 alinea ke 1 dari bawah terbaca dengan jelas yang dapat dikutip kembali “ (78). Sebdaang tanah Hak Milik yang sementara dalam proses Sertifikat Hak Milik Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Kupang sebagaimana termaktub dalam Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kota Kupang , tanggal dua puluh lima Agustus tahun dua ribu empat belas (25-08-2014) nomor: 789/ SKPT/ VIII/ 2014, untuk dan atas nama I GDE KETUT PUTRADANA (Pihak Pertama) yang mana penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut setelah selesai akan diserahkan kepada NEGARA melalui Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk dipergunakan sebagai JALAN MASUK KE LOKASI PERUMAHAN.

- Bahwa dengahn demikian maka dalil Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak;

10. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 10 mendalilkan tentang Sertifikat Hak Milik ke - 78 dalam Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 dst;

Ditanggapinya dengan menegaskan telah terjawab degan sendirinya pada jawaban angka 9 di atas;

11. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 11, 12, 13 , 14 dan 15 mendalilkan tentang Surat Somasi ke I, Ke – II dari Kuasa Hukum Penggugat serta tentang hasil pertemuan dst;

Dapat ditanggapinya sebagai berikut:

Bahwa dalil Penggugat pada posita point 11 sampai dengan 13 telah terjawab pada jawaban Para Tergugat point 6 diatas dalam jawaban pokok

*Halaman 21 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

#### 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)



perkara, sedangkan pada point 14 Penggugat mendalilkan tentang fakta-fakta hukum dalam pertemuan, yang diuraikan dari huruf a sampai dengan g, yang berkaitan dengan surat-surat menyurat tersebut, maka atas dasar kata sepakat Penggugat dengan Para Tergugat, maka dibuatlah AKTA PERJANJIAN Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, dan oleh karena itu Akta Perjanjian tersebut adalah sah dan berharga, serta mengikat kedua belah pihak yang membuatnya dan didasari sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya atau dengan kata lain, berlaku pula sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Para Tergugat;

Bahwa oleh karena Akta Perjanjian tersebut adalah akta Autentik yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah, dan oleh karena itu apabila Penggugat merasa Akta Perjanjian tersebut merugikan Penggugat, maka wajib hukumnya Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Klas I Kupang untuk membatalkan Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;

12. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 16 mendalilkan tentang Pasal 1242 KUHPerdara mengenai tindakan dan itikad Para tergugat - dst.-

Dapat ditanggapinya dengan tegas menyatakan sebaliknya telah terbukti bahwa Penggugat TIDAK BERETIKAD BAIK untuk menyelesaikan atau melunasi sisa pembayaran harga tanah yang telah diperjanjiakan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor: 102, tanggal 09 September 2015 pada Pasal 1 point 1 sampai dengan point 5 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat tersebut;

Bahwa terkait dengan WANPRESTASI yang dimaksud oleh Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat adalah tidak dibenarkan, justru yang melakukan WANPRESTASI adalah Penggugat, karena sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Klas IA Kupang, Penggugat belum juga melunasi kewajibannya terhadap Para Tergugat yaitu sisa harga tanah yang belum dilunasi sebesar Rp.231.678.378,- (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah);

*Halaman 22 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



Bahwa penyerahan Sertifikat yang telah diserahkan untuk kepentingan jalan masuk ke lokasi perumahan telah terjawab pada jawaban pokok perkara pada point 9 di atas, dan oleh karena itu seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya patut dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

13. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 17 mendalilkan meminta Yang Mulia majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat dst;

Dapat ditanggapinya sebagai berikut:

Bahwa permintaan Penggugat untuk melakukan perbaikan terhadap Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, bahwa permintaan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum, sebab didalam Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, secara tegas menguraikan tentang hak-hak dan kewajiban baik Penggugat maupun Para Tergugat, hal ini dapat dibuktikan bahwa Para Tergugat telah melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan seluruh obyek yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, sedangkan hak-hak Para Tergugat diabaikan oleh Penggugat dengan tidak melunasi sisa pembayaran atas tanah dimaksud sebesar Rp.231.678.378,- (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah);

14. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat pada point 18 sampai dengan 22 haruslah dinyatakan ditolak karena tidak berdasarkan suatu alasan hukum yang tepat bagi Penggugat untuk mendalilkannya demikian.

Bahwa berdasarkan seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Para Tergugat sebagaimana tersebut di atas Gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan oleh karena itu patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

#### DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat I dalam Konpensi dan Tergugat II dalam Konpensi atau disebut juga sebagai Para Tergugat Konpensi sekarang sebagai Penggugat I dalam Rekonpensi dan Penggugat II dalam Rekonpensi atau disingkat sebagai PARA PENGGUGAT REKONPENSI;

*Halaman 23 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa seluruh hal-hal yang telah diuraikan dalam Kompensi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Rekonpensi ini yang merupakan satu kesatuan yang utuh serta mohon Para Tergugat Kompensi disebut sebagai Para Penggugat Dalam Rekonpensi;
3. Bahwa Para Penggugat Dalam Rekonpensi/ Para Tergugat dalam Kompensi sesuai Suratnya tertanggal 14 Agustus 2015 Nomor: 22/ GPR/VIII/ 2015, Lampiran 1(satu) berkas, Perihal Surat penawaran, yang ditanggapi oleh Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam Kompensi dengan Suratnya tanggal 01 September 2015, tergugat Dalam rekonpensi/ Penggugat Dalam Kompensi dalam jabatannya selaku Direktur PT. CITRA JAWA WIGUNA, dengan Suratnya Nomor: 008/ CJW/Dir-Um/IX/2015, Lampiran: 1 set, Perihal Penawaran Take Over "Green Paramartha Regency", Kupang, yang ditujukan kepada Para Penggugat Dalam Rekonpensi/ Para Tergugat Dalam Kompensi, perihal sebagaimana Surat Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi tersebut;
4. Bahwa sebelum diterbitkannya AKTA PERJANNJIAN Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 tersebut, antara Para Penggugat Dalam Rekonpensi/Para Tergugat Dalam Kompensi dan Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi telah melakukan hubungan hukum komunikasi dengan surat-menyurat sebagaimana sesuai Surat Para Penggugat Dalam Rekonpensi/Para Tergugat Dalam Kompensi tertanggal 14 Agustus 2015 Nomor: 22/ GPR/VIII/ 2015, Lampiran 1(satu) berkas, Perihal Surat penawaran, dan kemudian ditanggapi oleh Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi dengan Suratnya tertanggal 01 September 2015, Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi dalam jabatannya selaku Direktur PT. CITRA JAWA WIGUNA, dengan Suratnya Nomor: 008/ CJW/Dir-Um/IX/2015, Lampiran: 1 set, Perihal Penawaran Take Over "Green Paramartha Regency", Kupang, yang ditujukan kepada Para Penggugat Dalam Rekonpensi/Para Tergugat Dalam Kompensi, perihal sebagaimana Surat Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi tersebut; kemudian Para Penggugat Dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Kompensi menaggapinya dengan Suratnya Nomor: 23/ GPR/ IX/ 2015, tanggal 02 September 2015 tersebut, dan telah disepakati untuk dibuatkannya AKTA

*Halaman 24 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

#### 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

PERJANJIAN SECARA Notariil dihadapan Notaris, maka selanjutnya Para Penggugat Dalam Rekonpensi/Para Tergugat Dalam Konpensi dengan Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi secara bersama-sama menghadap kepada Turut Tergugat Rekonpensi untuk membuat AKTA PERJANJIAN, maka Turut Tergugat Rekonpensi telah menerbitkan AKTA PERJANJIAN, Nomor: 102 tanggal 09 September 2015, dimana dalam AKTA PERJANJIAN tersebut Para Penggugat Dalam Rekonpensi/Para Tergugat Dalam Konpensi sebagai PIHAK PERTAMA, dan SUWITO YONGNARDI, ST, NIK: 5371041103770007, Tempat Tanggal lahir : Surabaya, 11 Maret 1977, Umur 40 Tahun, Agama Katholik, Pendidikan Sarjana, jenis Kelamin Laki-laki, Status : Kawin, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta alamat Jalan Herewila Nomor: 30 B, RT. 002/ RW. 001, Kelurahan Naikoten II, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5371041103770007, selaku PIHAK KEDUA.

Bahwa dalam AKTA PERJANJIAN, Nomor: 102 tanggal 09 September 2015, obyek Perjanjiannya secara jelas telah tertuang dalam AKTA PERJANJIAN tersebut pada halaman 3 alinea ke satu sampai dengan halaman 17 tersebut dengan obyek perjanjian adalah 78 (tujuh puluh delapan) bidang tanah, yaitu : Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2474/ Kel. Manulai II, seluas 118 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2475/ Kel. Manulai II, seluas 126 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2476/ Kel. Manulai II, seluas 134 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2477/ Kel. Manulai II, seluas 150 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2478/ Kel. Manulai II, seluas 140 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2479/ Kel. Manulai II, seluas 135 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2480/ Kel. Manulai II, seluas 131 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2495/ Kel. Manulai II, seluas 113 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2496/ Kel. Manulai II, seluas 96 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2497/ Kel. Manulai II, seluas 96 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2498/ Kel. Manulai II, seluas 96

*Halaman 25 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2501/ Kel. Manulai II, seluas 120 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2421/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2422/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2435/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2436/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2437/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2438/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2468/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2469/ Kel. Manulai II, seluas 192 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2481/ Kel. Manulai II, seluas 125 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2482/ Kel. Manulai II, seluas 116 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2483/ Kel. Manulai II, seluas 116 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2484/ Kel. Manulai II, seluas 112 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2485/ Kel. Manulai II, seluas 108 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2488/ Kel. Manulai II, seluas 96 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2489/ Kel. Manulai II, seluas 120 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2490/ Kel. Manulai II, seluas 96 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2491/ Kel. Manulai II, seluas 96 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2492/ Kel. Manulai II, seluas 96 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2493/ Kel. Manulai II, seluas 96 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2494/ Kel. Manulai II, seluas 101 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2423/ Kel. Manulai II, seluas 108 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2425/ Kel. Manulai II, seluas 123 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2426/ Kel. Manulai II, seluas 111 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2427/ Kel. Manulai II, seluas 155 M2;Sebidang tanah hak

*Halaman 26 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2428/ Kel. Manulai II, seluas 170 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2429/ Kel. Manulai II, seluas 182 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2430/ Kel. Manulai II, seluas 178 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2431/ Kel. Manulai II, seluas 168 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2432/ Kel. Manulai II, seluas 181 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2433/ Kel. Manulai II, seluas 112 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2434/ Kel. Manulai II, seluas 170 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2439/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2440/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2441/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2442/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2443/ Kel. Manulai II, seluas 136 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444/ Kel. Manulai II, seluas 109 M2; Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2445/ Kel. Manulai II, seluas 161 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2446/ Kel. Manulai II, seluas 118 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2447/ Kel. Manulai II, seluas 101 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2448/ Kel. Manulai II, seluas 128 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2449/ Kel. Manulai II, seluas 161 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2450/ Kel. Manulai II, seluas 261 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2451/ Kel. Manulai II, seluas 110 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2452/ Kel. Manulai II, seluas 112 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2453/ Kel. Manulai II, seluas 132 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2455/ Kel. Manulai II, seluas 95 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2456/ Kel. Manulai II, seluas 95 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2457/ Kel. Manulai II, seluas 95 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2458/

*Halaman 27 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

#### 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)



Kel. Manulai II, seluas 95 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2459/ Kel. Manulai II, seluas 128 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2460/ Kel. Manulai II, seluas 156 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2461/ Kel. Manulai II, seluas 124 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2462/ Kel. Manulai II, seluas 125 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2463/ Kel. Manulai II, seluas 125 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2464/ Kel. Manulai II, seluas 168 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2465/ Kel. Manulai II, seluas 157 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2466/ Kel. Manulai II, seluas 157 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2467/ Kel. Manulai II, seluas 159 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2470/ Kel. Manulai II, seluas 136 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2472/ Kel. Manulai II, seluas 214 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2486/ Kel. Manulai II, seluas 137 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2487/ Kel. Manulai II, seluas 140 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2499/ Kel. Manulai II, seluas 96 M2;Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2500/ Kel. Manulai II, seluas 96 M2;Yang semuanya terletak di Kelurahan Manulai II, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, tercatat atas nama I GDE KETUT PUTRADANA;

akan tetapi dengan pengecualian bidang ke 78 (tujuh delapan) sebagaimana yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN tersebut obyek angka 78 (bidang ke-78) tersebut peruntukannya JALAN, dan oleh karena bidang ke-78 peruntukannya untuk kepentingan jalan dan harus diserahkan ke Negara, maka obyek tersebut harus TETAP BERADA DAN TERSIMPAN PADA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA KUPANG sebagai dokumen negara;

Bahwa sesuai KUHPerdata BAGIAN KE TIGA, Tentang Akibat Suatu Perjanjian, Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

*Halaman 28 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



Pasal 1234 KUH Perdata: "Bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk:  
Memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu:

Bahwa dengan demikian maka AKTA PERJANJIAN Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 tersebut sah berlaku bagi kedua belah pihak yaitu Para Penggugat Dalam Rekonpensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi dan Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi sebagai UNDANG-UNDANG yang patut dipatuhinya.

5. Bahwa sesuai Pasal 1 Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 pada point 1 sampai dengan point 5 tersebut, Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi sendiri tidak menepati janjinya, hal ini dibuktikan antara lain :

- Bahwa sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 tersebut batas akhir paling lambat pada tanggal 27 Mei 2016 dengan jumlah pembayaran sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa oleh karena bulan Oktober 2016 Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi belum juga melunasi sisa pembayaran, maka sesuai Pasal 1 Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 pada point 1 sampai dengan point 5 tersebut, Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi sendiri tidak menepati janjinya, hal ini dibuktikan antara lain :
- Bahwa oleh karena bulan Oktober 2016 Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi belum juga melunasi sisa pembayaran, maka Para Penggugat Dalam Rekonpensi/ Para Tergugat Dalam Rekonpensi mengundang Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi untuk bertemu dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, dan ketika dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, Para Penggugat Dalam Rekonpensi/ Para Tergugat Dalam Rekonpensi meminta agar Tergugat Dalam Rekonpensi / Penggugat Dalam Rekonpensi melunasi sisa pembayaran harga tanah tersebut sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah pertemuan dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi

*Halaman 29 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



menyampaikan bahwa Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi pada saat itu belum dapat melunasi sisa pembayaran harga tanah tersebut, sehingga Penggugat berjanji untuk membuat sebuah SURAT PERNYATAAN sebagaimana tertuang dalam SURAT PERNYATAAN bermeterai cukup tertanggal 21 Oktober 2016, yang ditanda tangani oleh Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi dan Penggugat I Dalam Rekonpensi /Tergugat I Dalam Konpensi dan disaksikan oleh 2(dua) orang saksi masing-masing DESSY SURIANING BILIU, SH dan JELLY A. NAILASA, SH, yang dalam surat Pernyataan tersebut pada point 3 Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi menyanggupi untuk membayar pelunasan harga tanah tersebut sebesar Rp. 734.178.378,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah) yang dibayarkan oleh Pihak Pertama (Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi) kepada Pihak Kedua (Penggugat I Dalam Rekonpensi/ Tergugat I Dalam Konpensi) paling lambat tanggal 16 Januari 2017;

- Bahwa pada tanggal 16 Januari 2017 ternyata Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi juga tidak menepati isi SURAT PERNYATAAN tersebut, maka Penggugat I Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi dengan inisiatif melalui telepon mengundang Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi agar dapat membayar pelunasan harga tanah tersebut dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, namun Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi menyatakan belum bisa melunasi saat ini dan menyatakan dengan berjanji serta bersedia akan membayar secara bertahap, maka untuk membuktikan kesungguhan dan niatnya Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi untuk membayarnya pelunasan harga tanah tersebut dengan menitipkan pada Turut Tergugat Rekonpensi berupa 3 (tiga) buah Cek mundur masing-masing :
  - a. Cek BCA No. 362369 senilai Rp. 300.000.000,- pencairannya pada tanggal 03 Pebruari 2017;

*Halaman 30 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



- b. Cek BCA No. 362370 senilai Rp. 150.000.000,- pencairannya pada tanggal 03 Maret 2017;
- c. Cek BCA No. 362371 senilai Rp. 231.687.378,- pencairannya pada tanggal 03 April 2017;
- Bahwa pada tanggal 03 April 2017 Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi mendatangi Turut Tergugat Rekonsensi dengan maksud untuk mengambil titipan Cek BCA No. 362371 senilai Rp. 231.687.378,- pencairannya pada tanggal 03 April 2017, namun Turut Tergugat Rekonsensi mengatakan kepada Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi, bahwa cek tersebut yang dititipkan oleh Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Kompensi telah ditarik kembali oleh Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Kompensi pada tanggal 10 Maret 2017 (sesuai bukti tanda terima) tanpa alasan yang jelas dan tanpa pemberitahuan kepada Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi;
- Bahwa pada tanggal 11 Maret 2017 Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi disomasi oleh Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Kompensi melalui Kuasa Hukumnya, dengan perihal melakukan perubahan dan perbaikan Akta Nomor: 102 tanggal 09 September 2015, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonsensi, khususnya pada halaman 27 tersebut;
- Bahwa berdasarkan surat somasi Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Kompensi tersebut, maka Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi, tidak menanggapi dengan pertimbangan sebagai berikut:
  - a. Tidak menetapkan waktu/ hari dan tanggal pertemuan;
  - d. Segala sesuatu yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan merupakan Undang-undang bagi para pihak;
  - e. Sebagian hak dan kewajiban para pihak telah berjalan sejak penandatanganan Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 dihadapan Turut Tergugat Rekonsensi;

*Halaman 31 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



- Kemudian pada tanggal 24 Maret 2017 Penggugat I Dalam Rekonpensi/ Tergugat I Dalam Konpensi menerima surat somasi kedua melalui Kuasa Hukum Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi dengan tanggal yang sama dengan surat somasi pertama, yaitu tanggal 07 Maret 2017 Nomor: 09/ SOM/ III/ 2017;
- Bahwa sehubungan dengan surat somasi kedua dari Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi melalui Kuasa Hukumnya, maka pada tanggal 30 Maret 2017, maka selanjutnya Penggugat I Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi menanggapi surat somasih kedua dari Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi dengan memohon agar Penggugat I Dalam Rekonpensi / Tergugat I Dalam Konpensi Tergugat Dalam Rekonpensi / Penggugat Dalam Konpensi bersama-sama menghadap Turut Tergugat Rekonpensi pada Hari Senin, tanggal 03 April 2017 jam 16.00 WITA;
- Selanjutnya pada Hari Senin, tanggal 03 April 2017, terjadi pertemuan dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, dengan dihadiri oleh Penggugat I Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi, dan ketika itu hadir pula Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi bersama-sama dengan Kuasa Hukumnya;
- Bahwa dalam pertemuan dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, maka Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi mempertanyakan proses surat menyurat penawaran Take Over proyek yang sebelum terjadi penandatanganan Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 yang di baut dihadapan Turut tergugat Rekonpensi;
- Bahwa pada saat pertemuan dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, Penggugat I Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi menanyakan soal Cek BCA BCA No. 362371 senilai Rp. 231. 687. 378,- pencairannya pada tanggal 03 April 2017 sebagai pelunasan pembayaran harga tanah sesuai Surat Pernyataan dari Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi tanggal 16 Januari 2017 tersebut, namun Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat

*Halaman 32 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



Dalam Kompensi tanpa alasan yang jelas untuk melunasi pembayaran harga tanah dimaksud;

6. Bahwa dengan uraian-uraian tersebut pada point 5 di atas, secara fakta hukum Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi telah mengingkari Pasal 1 point 1 sampai dengan point 5 dalam Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, maka telah terbukti secara sah bahwa Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi telah melakukan INKAR JANJI/ WANPRESTASI ;

Bahwa WANPRESTASI (lalai) itu dapat berupa : tidak memenuhi kewajiban sama sekali, atau terlambat memenuhi kewajibannya, atau memenuhi kewajibannya tetapi, tidak seperti apa yang telah diperjanjikan (Subekti 1980 :n 147);

7. Bahwa setelah Penggugat I Dalam rekonpensi/ Tergugat I Dalam Kompensi mengundang Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi untuk bertemu dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, dan ketika dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, ketika itu Penggugat I Dalam Rekonpensi/ Tergugat I Dalam Kompensi meminta agar Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah);

8. Bahwa setelah pertemuan dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, maka Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi menyampaikan bahwa Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi pada saat itu belum dapat melunasi sisa pembayaran harga tanah tersebut, dengan bersedia membuat sebuah SURAT PERNYATAAN sebagaimana tertuang dalam SURAT PERNYATAAN bermeterai cukup tertanggal 21 Oktober 2016, yang ditanda tangani oleh Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi dan Penggugat I Dalam Rekonpensi/ Tergugat I Dalam Kompensi, dan disaksikan oleh 2(dua) orang saksi masing-masing DESSY SURIANING BILIU, SH dan JELLY A. NAILASA, SH, yang dalam surat Pernyataan tersebut pada point 3 Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi menyanggupi untuk membayar pelunasan harga tanah tersebut sebesar Rp.

*Halaman 33 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



734.178.378,- (tujuh ratus tiga puluh empat juta seratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah) yang dibayarkan oleh Pihak Pertama (Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi ) kepada Pihak kedua (Penggugat I Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi ) paling lambat tanggal 16 Januari 2017;

9. Bahwa pada tanggal 16 Januari 2017 ternyata Tergugat Dalam Rekonpensi /Penggugat Dalam Konpensi juga tidak menepati isi SURAT PERNYATAAN tersebut, maka Penggugat I Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi dengan inisiatif melalui telepon mengundang Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi agar dapat membayar pelunasan harga tanah tersebut dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, namun Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi menyatakan belum bisa melunasi saat ini dan menyatakan dengan mengaku akan membayar secara bertahap, maka untuk membuktikan kesungguhan dan niatnya Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi untuk membayarnya pelunasan harga tanah tersebut dengan menitipkan pada Turut Tergugat Rekonpensi berupa 3 (tiga) buah Cek mundur masing-masing :

1. Cek BCA No. 362369 senilai Rp. 300.000.000,- pencairannya pada tanggal 03 Pebruari 2017;
2. Cek BCA No. 362370 senilai Rp. 150.000.000,- pencairannya pada tanggal 03 Maret 2017;
3. Cek BCA No. 362371 senilai Rp. 231.687.378,- pencairannya pada tanggal 03 April 2017;

10. Bahwa pada tanggal 03 April 2017 Penggugat I Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi mendatangi Turut Tergugat Rekonpensi, dengan maksud k untuk mengambil titipan Cek BCA No. 362371 senilai Rp. 231.687.378,- pencairannya pada tanggal 03 April 2017, namun Turut Tergugat Rekonpensi mengatakan kepada Penggugat I Dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Konpensi bahwa cek tersebut yangh dititipkan oleh Penggugat telah ditarik kembali oleh Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi pada tanggal 10 Maret 2017 (sesuai bukti tanda terima) tanpa alasan yang jelas dan tanpa

*Halaman 34 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



pemberitahuan kepada Penggugat I dalam Rekonpensi/Tergugat I Dalam Kompensi;

11. Bahwa dengan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, secara fakta hukum Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi telah mengingkari Pasal 1 point 1 sampai dengan point 5 dalam Akta Perjanjian Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi, maka telah terbukti secara sah bahwa Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi telah melakukan INKAR JANJI/ WANPREASTASI;
12. Bahwa berdasarkan Fakta Hukum sebagaimana tersebut di atas Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Kompensi telah melakukan INKAR JANJI/ WANPRESTASI terhadap Para Penggugat Dalam Rekonpensi/ Para Tergugat Dalam Kompensi sebesar Rp.231.678.378,- (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah),
13. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Dalam Rekonpensi/ Para Tergugat Dalam Kompensi berdasarkan bukti-bukti yang sah dan sempurna, maka Para Penggugat Dalam rekonpensi/ Para Tergugat Dalam Kompensi memohon agar Pengadilan Negeri Klas IA Kupang dapat menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali;
14. Bahwa Para Penggugat Dalam rekonpensi/ Para Tergugat Dalam Kompensi mempunyai sangkaan Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Kompensi memiliki itikad tidak baik untuk mengalihkan dan/atau memindahtangankan, menjadikan sebagai Jaminan /agunan Hak Tanggungan, atau dengan cara lain melepaskan obyek Perjanjian dalam AKTA PERJANJIAN Nomor: 102 tanggal 09 September 2015, pada halaman 3 sampai dengan halaman 27, maka Para Penggugat Dalam rekonpensi / Para Tergugat Dalam Kompensi dengan hormat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang, Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo, agar berkenaan meletakkan sita jaminan terhadap :

*Halaman 35 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14.1. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2474/  
Kel. Manulai II, seluas 118 M2;
- 14.2. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2475/  
Kel. Manulai II, seluas 126 M2;
- 14.3. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2476/  
Kel. Manulai II, seluas 134 M2;
- 14.4. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2477/  
Kel. Manulai II, seluas 150 M2;
- 14.5. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2478/  
Kel. Manulai II, seluas 140 M2;
- 14.6. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2479/  
Kel. Manulai II, seluas 135 M2;
- 14.7. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2480/  
Kel. Manulai II, seluas 131 M2;
- 14.8. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2495/  
Kel. Manulai II, seluas 113 M2;
- 14.9. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2496/  
Kel. Manulai II, seluas 96 M2;
- 14.10. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2497/  
Kel. Manulai II, seluas 96 M2;
- 14.11. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2498/  
Kel. Manulai II, seluas 96 M2;
- 14.12. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2501/  
Kel. Manulai II, seluas 120 M2;
- 14.13. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2421/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;
- 14.14. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2422/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;
- 14.15. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2435/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;
- 14.16. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2436/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;
- 14.17. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2437/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;

*Halaman 36 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

**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

- 14.18. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2438/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;
- 14.19. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2468/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;
- 14.20. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2469/  
Kel. Manulai II, seluas 192 M2;
- 14.21. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2481/  
Kel. Manulai II, seluas 125 M2;
- 14.22. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2482/  
Kel. Manulai II, seluas 116 M2;
- 14.23. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2483/  
Kel. Manulai II, seluas 116 M2;
- 14.24. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2484/  
Kel. Manulai II, seluas 112 M2;
- 14.25. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2485/  
Kel. Manulai II, seluas 108 M2;
- 14.26. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2488/  
Kel. Manulai II, seluas 96 M2;
- 14.27. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2489/  
Kel. Manulai II, seluas 120 M2;
- 14.28. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2490/  
Kel. Manulai II, seluas 96 M2;
- 14.29. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2491/  
Kel. Manulai II, seluas 96 M2;
- 14.30. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2492/  
Kel. Manulai II, seluas 96 M2;
- 14.31. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2493/  
Kel. Manulai II, seluas 96 M2;
- 14.32. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2494/  
Kel. Manulai II, seluas 101 M2;
- 14.33. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2423/  
Kel. Manulai II, seluas 108 M2;
- 14.34. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2425/  
Kel. Manulai II, seluas 123 M2;

*Halaman 37 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14.35. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2426/  
Kel. Manulai II, seluas 111 M2;
- 14.36. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2427/  
Kel. Manulai II, seluas 155 M2;
- 14.37. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2428/  
Kel. Manulai II, seluas 170 M2;
- 14.38. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2429/  
Kel. Manulai II, seluas 182 M2;
- 14.39. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2430/  
Kel. Manulai II, seluas 178 M2;
- 14.40. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2431/  
Kel. Manulai II, seluas 168 M2;
- 14.41. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2432/  
Kel. Manulai II, seluas 181 M2;
- 14.42. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2433/  
Kel. Manulai II, seluas 112 M2;
- 14.43. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2434/  
Kel. Manulai II, seluas 170 M2;
- 14.44. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2439/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;
- 14.45. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2440/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;
- 14.46. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2441/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;
- 14.47. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2442/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;
- 14.48. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2443/  
Kel. Manulai II, seluas 136 M2;
- 14.49. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2444/  
Kel. Manulai II, seluas 109 M2;
- 14.50. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2445/  
Kel. Manulai II, seluas 161 M2;
- 14.51. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2446/  
Kel. Manulai II, seluas 118 M2;

Halaman 38 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14.52. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2447/  
Kel. Manulai II, seluas 101 M2;
- 14.53. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2448/  
Kel. Manulai II, seluas 128 M2;
- 14.54. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2449/  
Kel. Manulai II, seluas 161 M2;
- 14.55. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2450/  
Kel. Manulai II, seluas 261 M2;
- 14.56. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2451/  
Kel. Manulai II, seluas 110 M2;
- 14.57. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2452/  
Kel. Manulai II, seluas 112 M2;
- 14.58. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2453/  
Kel. Manulai II, seluas 132 M2;
- 14.59. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2455/  
Kel. Manulai II, seluas 95 M2;
- 14.60. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2456/  
Kel. Manulai II, seluas 95 M2;
- 14.61. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2457/  
Kel. Manulai II, seluas 95 M2;
- 14.62. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2458/  
Kel. Manulai II, seluas 95 M2;
- 14.63. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2459/  
Kel. Manulai II, seluas 128 M2;
- 14.64. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2460/  
Kel. Manulai II, seluas 156 M2;
- 14.65. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2461/  
Kel. Manulai II, seluas 124 M2;
- 14.66. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2462/  
Kel. Manulai II, seluas 125 M2;
- 14.67. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2463/  
Kel. Manulai II, seluas 125 M2;
- 14.68. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2464/  
Kel. Manulai II, seluas 168 M2;

Halaman 39 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.

#### 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)



- 14.69. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2465/  
Kel. Manulai II, seluas 157 M2;
- 14.70. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2466/  
Kel. Manulai II, seluas 157 M2;
- 14.71. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2467/  
Kel. Manulai II, seluas 159 M2;
- 14.72. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2470/  
Kel. Manulai II, seluas 136 M2;
- 14.73. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2472/  
Kel. Manulai II, seluas 214 M2;
- 14.74. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2486/  
Kel. Manulai II, seluas 137 M2;
- 14.75. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2487/  
Kel. Manulai II, seluas 140 M2;
- 14.76. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2499/  
Kel. Manulai II, seluas 96 M2;
- 14.77. Sebidang tanah hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 2500/  
Kel. Manulai II, seluas 96 M2; Yang semuanya terletak di  
Kelurahan Manulai II, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Propinsi Nusa  
Tenggara Timur, tercatat atas nama I GDE KETUT PUTRADANA;.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Penggugat Rekonpensi/  
Tergugat I Konpensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan  
Mengadili Perkara ini, berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi  
sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI.**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat tidak mempunyai legalitas sebagai Penggugat dsalam perkara a quo;
3. Menyatakan menurut hukum Gugatan Penggugat patut dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA.**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI :**

*Halaman 40 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi telah melakukan INKAR JANJI / WANPRESTASI terhadap Para Penggugat Dalam Rekonpensi/ Para Tergugat Dalam Konpensi sebesar Rp.231.678.378,- (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah),
3. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi untuk melunasi sisa harga tanah sebagaimana tersemuat dalam AKTA PERJANJIAN Nomor: 102 tanggal 09 Seeptember 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi;
4. Menyatakan menurut hukum AKTA PERJANJIAN Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi adalah sah;
5. Menyatakan menurut hukum SURAT PERNYATAAN bermeterai cukup tertanggal 21 Oktober 2016, yang ditanda tangani oleh Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi dan Penggugat I Dalam Rekonpensi/ Tergugat I Dalam Konpensi, dan disaksikan oleh 2(dua) orang saksi masing-masing DESSY SURIANING BILIU, SH dan JELLY A. NAILASA, SH , adalah sah;
6. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan atas tanah obyek dalam AKTA PERJANJIAN Nomor: 102 tanggal 09 September 2015 sebagaimana dalam Posita Gugatan Rekonpensi point 14.1 sampai dengan point 14.77 tersebut adalah sah dan berharga;
7. Menyatakan menurut hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, banding, kasasi, Verset maupun perlawanan pihak ketiga;

## **DALAM KONPENSIDAN REKONPENSIDAN :**

- Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi/ Penggugat Dalam Konpensi untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

## **A T A U**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

*Halaman 41 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



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

1. Bahwa Turut Tergugat membantah setiap dan seluruh pernyataan, keterangan, klaim, serta dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat ;
2. Bahwa dari 22 ( dua puluh dua) butir posita Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya, terdapat hanya 2(dua) butir posita saja yang perlu dijawab atau ditanggapi oleh Turut Tergugat yakni posita ke-4 dan posita ke-9 sementara posita-posita lainnya merupakan peristiwa hukum yang terjadi di antara Penggugat dan Turut Tergugat sementara Turut Tergugat dalam kapasitasnya selaku Notaris yang terikat dengan kode etik Profesi nya sama sekali tidak mencampurinya ;
3. Bahwa benar Turut Tergugat telah menerbitkan Akta Perjanjian Nomor 102, tanggal 09 September 2015 dengan isi sebagaimana telah termuat secara otentik dalam Akta perjanjian dimaksud sedangkan terkait adanya surat penawaran Nomor 22/GPR/VIII/2015 sebagaimana disebutkan Penggugat dalam posita ke-1 surat Gugatannya Penggugat maupun Tergugat I ataupun juga Tergugat 2 tidak pernah mengutarakannya pada saat menghadap Turut Tergugat selaku Notaris dalam rangka membuat Akta Perjanjian Nomor 102 tanggal 09 September 2015;
4. Bahwa terkait dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam posita ke-9 surat gugatan Penggugat maka Turut Tergugat perlu menjawab atau menanggapi sebagai berikut :
  - a. Bahwa Turut Tergugat selaku Notaris di dalam membuat suatu Akta termasuk Akta perjanjian hanya mencatat dan mencantumkan peristiwa hukum disertai maksud daripada para pihak yang menghadap ke Notaris sebagai “ perikatan “ dan harus memenuhi ketentuan dalam pasal 1320 KUH-Perdata;
  - b. Bahwa pada saat menghadap Turut Tergugat selaku Notaris Penggugat maupun Tergugat I ataupun juga Tergugat II hanya mengutarakan 77 ( tujuh puluh tujuh ) kavling dan 1(satu) surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor 789/SKPT/VIII/2014, tanggal 25 Agustus 2014 ;

*Halaman 42 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



- c. Bahwa menurut Turut Tergugat sangat aneh jika dalam kurun waktu relatif lama Penggugat ibarat “ baru sadar dan mimpi “ dan menyatakan terdapat perbedaan antara penawaran dari penawaran take-over yang telah disetujui dengan Akta Perjanjian Nomor 102 tanggal 09 September 2015 oleh karena fakta-fakta sebagai berikut :
- 1). Penggugat di sekitar bulan September 2015 telah melakukan kate-over melalui Bank BTN dengan jumlah obyek 77 ( tujuh puluh tujuh ) kavling dan 1(satu) surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor 789/ SKPT/VIII/2014, tanggal 25 Agustus 2014 ;
  - 2). Sebelum Akta Perjanjian Nomopr. 102 tanggal 09 September 2015 ditanda tangani oleh Penggugat maupun Tergugat I ataupun Tergugat II draf Akta tersebut telah dibacakan dan diperdengarkan kepada para Penghadap tersebut di mana salah satu isi Akta tersebut mencantumkan 77 ( tujuh puluh tujuh ) kavling dan 1(satu) surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor 789/ SKPT/ VIII/ 2014, tanggal 25 Agustus 2014 ;
  - 3). Pasca diterbitkannya Akta Nomor. 102 tanggal 09 September 2015 disekitar bulan Oktober 2015 Penggugat mengajukan permohonan kredit ke salah satu Bank di Kota Kupang dan pencairannya di sekitar awal bulan Nopember 2015 di mana yang dijaminan sebagai anggunan Penggugat adalah 77 ( tujuh puluh tujuh ) kavling dan 1(satu) surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor 789/SKPT/ VIII/2014, tanggal 25 Agustus 2014 ;
  - 4). Pada bipan Nopember 2015 terbit pula Akta Jual Beli yang mencantumkan 77 ( tujuh puluh tujuh ) kavling dan 1(satu) surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor 789/SKPT/VIII/2014, tanggal 25 Agustus 2014 ;
- d. Bahwa atas fakta-fakta tersebut nampaknya Penggugat mengedepankan dalil-dalil yang bertentangan dengan peristiwa hukum yang terjadi sesungguhnya sebagaimana isi yang telah termuat dalam

*Halaman 43 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Nomor. 102 tanggal 09 September 2015 sehingga sangat beralasan dalil-dalil tersebut dinyatakan ditolak ;

5. Bahwa terbitnya Akta Notaris harus dipandang sebagai produk akhir dari suatu perikatan antara para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian di hadapan Notaris dengan demikian terbitnya Akta perjanjian Nomor 102 tanggal 09 September 2015 di mana isinya secara otentik telah memuat “ materi yang diperjanjikan “ dan telah pula ditanda tangani oleh para pihak dengan disaksikan oleh saksi-saksi sebagaimana tertera di dalam Akta dimaksud maka sangat tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk menetapkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara aquo;
6. Bahwa oleh karena dalam proses pembuatan Akta Nomor 102 tanggal 09 September 2015 telah sesuai dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan ketentuan dalam pasal 1302 KUH-Perdata maka petitum ke-2 dan petitum ke-4 sebagaimana tertuang dalam surat Gugatan Penggugat sangat tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Mendasari alasan-alasan yang telah diuraikan diatas turut Tergugat memohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Turut Tergugat seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya sepanjang terkait dengan Turut Tergugat ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM KONVENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat di atas, para Tergugat mengajukan eksepsi mengenai legalitas Penggugat, yaitu legalitas Penggugat

*Halaman 44 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



tidak jelas apakah Ia dalam kedudukan sebagai Direktur PT Citra Jaya Wiguna atau dalam kedudukan sebagai pribadi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat memberikan tanggapan pada pokoknya bahwa status Penggugat selaku Direktur PT. Citra Jaya Wiguna, hal tersebut bisa dilihat dari surat menyurat dan akan dibuktikan nanti;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari gugatan Penggugat ternyata dalam identitas Penggugat disebutkan pekerjaan Penggugat adalah wirawasta (Pimpinan PT. Citra Jaya Wiguna) dan yang dipertegas kembali dalam dalil posita angka 2 (dua) dari gugatan, yang menyebutkan : "... Penggugat selaku Direktur PT. Citra Jaya Wiguna) ;

Menimbang, bahwa penyebutan pekerjaan Penggugat sebagai wirawasta (Pimpinan PT. Citra Jaya Wiguna) dan yang dipertegas kembali dalam dalil posita angka 2 (dua) dari gugatan, yang menyebutkan : "... Penggugat selaku Direktur PT. Citra Jaya Wiguna), Majelis berpendapat oleh karena setelah penyebutan pekerjaan Penggugat wirawasta terdapat penyebutan Pimpinan PT. Citra Jaya Wiguna yang tidak berbeda kedudukannya dengan penyebutan kedudukan Penggugat dalam dalil angka 2 (dua) dari posita gugatan Penggugat, sehingga Majelis berpendapat kedudukan Penggugat dalam perkara aquo harus dipandang sebagai Pimpinan PT. Citra Jaya Wiguna secara khusus disebutkan jabatan Penggugat adalah sebagai Direktur PT. Citra Jaya Wiguna, dengan demikian Majelis Hakim beralasan menurut hukum untuk menyatakan eksepsi para Tergugat tersebut tidak beralasan menurut hukum sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah agar obyek perjanjian antara Penggugat dengan para Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 102 yang dibuat dihadapan turut Tergugat diperbaiki dengan menambah 3 (tiga) kavling bidang tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa antara Penggugat dengan para Tergugat telah mengadakan perjanjian take over property Green Paramartha Regency sebagaimana

*Halaman 45 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 102 tanggal 9 September 2015 dihadapan turut Tergugat;

- Bahwa perjanjian tersebut diawali dengan adanya surat penawaran dari Tergugat kemudian ditanggapi oleh Penggugat kemudian ditindaklanjuti pertemuan dan akhirnya dibuat akta perjanjian tersebut diatas;
- Bahwa Penggugat telah melaksanakan pembayaran yang disepakati sebanyak kurang lebih 95% dari harga, sehingga sisa pembayaran sebesar Rp.231.678.378,00 (dua ratus tigapuluh sata juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai jumlah obyek yang seharusnya tercantum dalam perjanjian (Akta Perjanjian Nomor 102 tanggal 9 September 2015);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu proses terjadinya Akta Perjanjian Nomor 102 tanggal 9 September 2015 dan kemudian isi perjanjian yang menyangkut jumlah obyek dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-33 dan Saksi-Saksi yaitu 1. MARSELINA HUKI dan 2. AGUSTINO CHARLES BOU;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Surat Penawaran dari Green Paramartha Regency tertanggal 14 Agustus 2015, pada pokoknya berisi penawaran take over perumahan Green Paramartha Regency, meliputi 80 kavling dengan segala rincian dan legalitasnya, ditawarkan sebesar Rp.7.849.558.750,00;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-2 tentang Surat Penawaran Take Over Green Paramartha Regency dari PT Citra Jaya Wiguna tertanggal 1 September 2015, pada pokoknya berisi tanggapan atas penawaran take over dari Green Paramartha Regency meliputi 80 kavling dengan rincian dan legalitasnya dengan harga penawaran sebesar Rp.4.800.000.000,00 dengan cara pembayarannya;

*Halaman 46 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

#### 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 dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-3 tentang Surat dari Green Paramartha Regency perihal tindak lanjut penawaran take over Green Paramartha Regency tertanggal 2 September 2015, pada pokoknya berisi ajakan untuk mengadakan pertemuan langsung untuk pembahasan dan pelaksanaan take over green paramartha regency lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-4 tentang Akta Perjanjian Nomor 102 tanggal 9 September 2015, bukti ini merupakan perjanjian antara Penggugat dengan para Tergugat yang dibuat dihadapan turut Tergugat mengenai take over perumahan Green Paramartha Regency, **tentang obyek perjanjian disepakati** hal- hal sebagai berikut:

- Bahwa pihak Pertama (para Tergugat) pemilik sah yang berhak dan bertanggung jawab atas perumahan Green Paramartha Regency berlokasi di Kelurahan manulai II Kecamatan Alak, Kota Kupang, NTT yang juga adalah pemilik sah yang berhak dan bertanggung jawab atas 78 (tujuh puluh delapan) bidang tanah dan bangunan, bidang tanah nomor 1 sampai dengan 78 ( halaman 3 s.d. 27);
- Bahwa bidang 1 sampai dengan 12 akan dibuat Akta Kuasa Menjual tertanggal hari ini dengan nomor setelah nomor akta ini (halaman 6 alinea terakhir);
- Bahwa bidang 13 sampai dengan 32, keduapuluh tanah dan bangunan tersebut sedang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan pada Bank MEGA Tbk., dan akan dibuat Akta Kuasa Menjual tertanggal hari ini dengan nomor setelah nomor akta ini... dst. (halaman 13 alinea pertama);
- Bahwa bidang 33 sampai dengan 77, keempat puluh lima tanah dan bangunan tersebut sedang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., dan akan dibuat Akta Kuasa Menjual tertanggal hari ini dengan nomor setelah nomor akta ini... dst. (halaman 26 alinea terakhir);
- Bahwa bidang tanah ke 78 masih dalam proses pensertifikatan untuk atas nama pihak Pertama/Tergugat I untuk selanjutnya akan diserahkan ke Negara karena dipergunakan untuk jalan (halaman 27 alinea pertama dan kedua);

*Halaman 47 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pihak Pertama (para Tergugat) bermaksud menjual semua tanah dan bangunan Green Paramartha Regency dan pihak kedua (Penggugat) yang bermaksud membeli semua tanah dan bangunan beserta perijinan dari perumahan Green Paramartha Regency tersebut dari pihak Pertama (para Tergugat) dalam keadaan apa adanya (halaman 28 alinea pertama);
- Bahwa pihak kedua (Penggugat) mengetahui dengan betul kondisi tanah dan bangunan...dst. (halaman 28 alinea ketiga);
- Bahwa Pasal 1 Akta Perjanjian pada pokoknya memuat ketentuan bahwa pihak Pertama (para Tergugat) akan menjual dan pihak Kedua (Penggugat) akan membeli 78 bidang tanah dan bangunan...dst.;
- Bahwa akta tersebut telah dibacakan sebelum para pihak dan saksi menandatangani (halaman 35 alinea terakhir);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-5 s.d. P-8 tentang Akta Kuasa dan Kuasa Melunasi Kredit, bukti tersebut pada pokoknya merupakan pelaksanaan apa yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 102, karena sebagian obyek perjanjian dalam posisi dijamin dan terikat hak tanggungan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-9 tentang Kuitansi Pajak, PPh, BPHTB dan biaya balik nama untuk 77 sertifikat hak milik, bukti ini pada pokoknya berisi tentang biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat terhadap kewajiban pembayaran pajak dan balik nama atas SHM sejumlah 77 buah;

Menimbang, bahwa para saksi yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya menerangkan bahwa:

- saksi bekerja di perusahaan Penggugat di bagian administrasi;
- Perusahaan Penggugat bergerak di bidang properti
- saksi tahu pada tahun 2015 Penggugat pernah menerima surat penawaran dari Tergugat I mengenai penawaran penjualan perumahan ;
- Jumlah kampling yang ditawarkan adalah 80 kapling ;
- Penggugat menyuruh saksi untuk konsep surat persetujuan untuk membalas surat penawaran Tergugat tersebut ;
- Isi surat balasan Penggugat pada intinya menyetujui penawaran Tergugat tersebut;
- Harga penawaran adalah Rp. 4.800.000.000,-;

Halaman 48 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.

#### 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)



- Saksi bekerja pada perusahaan Penggugat di bagian lapangan ;
- saksi tahu lokasi perumahan yang hendak dibeli Penggugat, tapi tidak tahu luasnya;
- Lokasi tersebut sudah dikapling sebanyak 80 kapling ;
- Lokasi tersebut Penggugat beli dari Pak Gde ;
- Lokasi perumahan tersebut tepatnya di Kelurahan Manulai II, Kecamatan Alak, Kota Kupang ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Majelis Hakim menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa bermula dari surat penawaran dari tergugat yang bermaksud mengalihkan perumahan Green Paramartha Regency sejumlah 80 kavling dengan segala perincian dan legalitasnya seharga Rp.7.849.558.750,00 (bukti P-1);
- Bahwa atas penawaran tersebut direspon oleh Penggugat dengan mengajukan penawaran dengan harga sebesar Rp.4.800.000.000,00 dan cara pembayarannya (bukti P-2);
- Bahwa atas penawaran yang diberikan oleh Penggugat tersebut, para Tergugat mengajukan ajakan untuk bertemu secara langsung guna pembahasan lebih lanjut rencana take over Green Paramartha Regency tersebut (bukti P-3);
- Bahwa atas ajakan para Tergugat tersebut tidak ada bukti telah berlangsungnya pembahasan dan kesepakatan lebih lanjut, sehingga Majelis Hakim tidak dapat menyimpulkan berapa sesungguhnya jumlah kavling yang disepakati apakah seperti pada penawaran (80 kavling) sebagaimana dalam dalil Penggugat juga atau 78 sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Nomor 102 tanggal 9 September 2015 yang dibuat dihadapan turut Tergugat;
- Bahwa di dalam Akta Perjanjian Nomor 102 tanggal 9 September 2015 (bukti P-4), terdapat ketentuan-ketentuan yang menunjukkan jumlah kavling tanah dan bangunan yang akan menjadi obyek take over, yaitu:
  - ✓ Bahwa pihak Pertama (para Tergugat) pemilik sah yang berhak dan bertanggung jawab atas perumahan Green Paramartha Regency berlokasi di Kelurahan manulai II Kecamatan Alak, Kota Kupang, NTT

*Halaman 49 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang juga adalah pemilik sah yang berhak dan bertanggung jawab atas 78 (tujuh puluh delapan) bidang tanah dan bangunan, bidang tanah nomor 1 sampai dengan 78 ( halaman 3 s.d. 27);

- ✓ Bahwa bidang 1 sampai dengan 12 akan dibuat Akta Kuasa Menjual tertanggal hari ini dengan nomor setelah nomor akta ini (halaman 6 alinea terakhir);
- ✓ Bahwa bidang 13 sampai dengan 32, keduapuluh tanah dan bangunan tersebut sedang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan pada Bank MEGA Tbk., dan akan dibuat Akta Kuasa Menjual tertanggal hari ini dengan nomor setelah nomor akta ini... dst. (halaman 13 alinea pertama);
- ✓ Bahwa bidang 33 sampai dengan 77, keempat puluh lima tanah dan bangunan tersebut sedang dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan pada Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., dan akan dibuat Akta Kuasa Menjual tertanggal hari ini dengan nomor setelah nomor akta ini... dst. (halaman 26 alinea terakhir);
- ✓ Bahwa bidang tanah ke 78 masih dalam proses pensertifikatan untuk atas nama pihak Pertama/Tergugat I untuk selanjutnya akan diserahkan ke Negara karena dipergunakan untuk jalan (halaman 27 alinea pertama dan kedua);
- ✓ Bahwa pihak Pertama (para Tergugat) bermaksud menjual semua tanah dan bangunan Green Paramartha Regency dan pihak kedua (Penggugat) yang bermaksud membeli semua tanah dan bangunan beserta perijinan dari perumahan Green Paramartha Regency tersebut dari pihak Pertama (para Tergugat) dalam keadaan apa adanya (halaman 28 alinea pertama);
- ✓ Bahwa pihak kedua (Penggugat) mengetahui dengan betul kondisi tanah dan bangunan...dst. (halaman 28 alinea ketiga);
- ✓ Bahwa Pasal 1 Akta Perjanjian pada pokoknya memuat ketentuan bahwa pihak Pertama (para Tergugat) akan menjual dan pihak Kedua (Penggugat) akan membeli 78 bidang tanah dan bangunan...dst.;
- Bahwa dari bukti P-9 berupa Kuitansi Pajak, PPh, BPHTB dan biaya balik nama untuk 77 sertifikat hak milik, dari bukti ini Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah layak apabila menilai Penggugat sesungguhnya menyadari

*Halaman 50 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*

#### 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)



yang menjadi obyek take over sejumlah 77 kavling, bukan 80 sebagaimana dalam penarawan;

- Bahwa di dalam Akta Perjanjian Nomor 102 tanggal 9 September 2015 telah dibacakan oleh turut Tergugat sebelum para pihak yaitu Penggugat dan para Tergugat menandatangani akta tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Majelis Hakim menyimpulkan bahwa yang menjadi obyek take over sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 102 tanggal 9 September 2015 adalah sejumlah 78 kavling, 1 (satu) kavlin dipergunakan untuk jalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah tidak dapat membuktikan bahwa obyek perjanjian yang disepakati adalah sejumlah 80 kavling, dan sebaliknya Penggugat juga tidak berhasil membuktikan sebaliknya dari apa yang telah tercantum dalam Akta Perjanjian Nomor 102 tanggal 9 September 2015 khususnya mengenai jumlah obyek perjanjian, dengan demikian penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat selebihnya tidak relevan dengan pokok sengketa maka menurut Majelis Hakim bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan;

#### **DALAM REKONVENSIS**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi segera melunasi kekurangan pembayaran dalam perjanjian take over Green Paramartha Regency;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kekurangan pembayaran dalam take over Green Paramartha Regency;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi adalah berhubungan dengan gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka

*Halaman 51 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



pertimbangan Majelis Hakim dalam gugatan konvensi diambil alih dan berlaku secara mutatis mutandi sebagai pertimbangan dalam gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3 oleh karena sudah menjadi fakta tetap maka petitum angka 3 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5, 6 dan 7 oleh karena tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan para Penggugat Rekonsensi/para Tergugat Konvensi dapat dikabulkan sebagian;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi ditolak, sedangkan gugatan rekonsensi dikabulkan sehingga Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian No. 102 tanggal 9 September 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah sah;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah ingkar janji atau wanprestasi;

*Halaman 52 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk melunasi sisa harga pembayaran sebesar Rp.231.678.378,00 (dua ratus tiga puluh satu juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh delapan rupiah);
5. Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.006.000.00 (satu juta enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Selasa, tanggal 3 Oktober 2017, oleh kami, EDY PRAMONO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, THEODORA USFUNAN, S.H., dan JEMMY TANJUNG UTAMA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 89/Pen.Pdt.G/2017/PN Kpg, tanggal 10 April 2017, putusan tersebut pada hari: **Senin tanggal 9 Oktober 2017** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh YUNUS MISSA, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, serta Kuasa Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi serta Kuasa Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota:

ttd.

THEODORA USFUNAN, S.H.

ttd.

JEMMY TANJUNG UTAMA, S.H.,

Panitera Pengganti,

ttd.

YUNUS MISSA, S.H.

Hakim Ketua,

ttd.

EDY PRAMONO, S.H., M.H.

Halaman 53 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. PNBP..... Rp. 30.000,-
  2. Biaya Proses /ATK..... Rp. 70.000,-
  3. Biaya Panggilan ..... Rp. 895.000,-
  4. Materai ..... Rp. 6.000,-
  5. Redaksi ..... Rp. 5.000,-
- Jumlah ..... Rp.1.006.000,-  
( Satu juta enam ribu rupiah )

Untuk Turunan Resmi  
WAKIL PANITERA  
PENGADILAN NEGERI KUPANG KLAS IA

YUNUS MISSA, SH.  
NIP: 196607201989031002

Halaman 54 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor : 89/Pdt.G/2017/PN.Kpg.