



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN.KPG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Klas IA Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata antara:

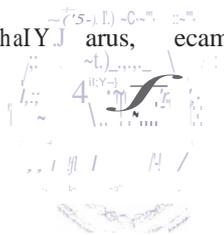
1. Drs. JOHANIS FERDINAND ADOE, Umur 66 Tahun, Pekerjaan Pensiunan PNS, Alamat di Jalan Prof. DR. WZ. Johanis RT.007/RW.003 Kelurahan Oetete Kecamatan Oebobo Kata Kupang, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT I;

2. JEFRY LEONARD ADOE, Umur 32 Tahun, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan Prof. DR. WZ. Johanis RT.007/RW.003 Kelurahan Oetete Kecamatan Oebobo Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT II;

3. MARKUS MANUEL ADOE, Umur 42 Tahun, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan Prof. DR. WZ. Johanis RT.007/RW.003 Kelurahan Oetete Kecamatan Oebobo Kata Kupang, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT III;

Para Penggugat dalam perkara ini diwakili oleh :
YOHANIS D. RIHI, SH, LORENSIUS MEGA, SH, Dan MARTHEN BESSIE, SH. Kesemuanya adalah Advokat/Penasehat Hukum, memilih domisili huk — Jalan Swadaya, RT.11/RW.05 Kelurahan Yarus, Kecamatan Kupang Tengah,

1





Kabupaten Kupang dan bertindak untuk dan atas nama Para Penggugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2010 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dengan Reg. No. 193/Pdt/LGS/K/2010 pada tanggal 08 Juni 2010 ;

MELA WAN

JOHANIS FANGGIDAE, Pekerjaan Swasta, Bertempat Tinggal di RT.002/RW.007 Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang --NTT, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

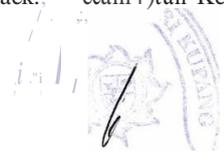
Setelah membaca Surat-Surat dan Berkas Perkara ;

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya bertanggal 9 Juni 2010 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang dibawah RegPerkara Nomor: 91/Pdt.G/2010/PN.KPG. tanggal 10-06-2010, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat akta perjanjian jual beli tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, dimana para Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai Pembeli ; adapun tanah yang disepakati untuk dijual belikan antara para Penggugat dengan Tergugat belum diterbitkan Sertifikat Hak Milik. Bahwa akta Perjanjian Jual Beli Nomor: 52 tanggal 24 Nopember 2006, yang dibuat dihadapan Notaris Alberth Wilson Riwu Kore, SH, tanah dimaksud terletak di Kelurahan Nefonaek, (tan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas - batas sebagai berikut :





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara berbatasan dengan Jalan Maumere;

Timur berbatasan dengan tanah milik Sukendro;

Selatan berbatasan dengan tanah milik Sihotan, dan

Barat berbatasan dengan tanah milik Agus Benu ;

2. Bahwa diatas tanah tersebut, terdapat sebuah Bangunan Rumah milik bersama Penggugat dan Pemerintah Cq. Undana Kupang, sebagaimana terlihat dalam surat perjanjian sewa beli rumah negara, tanggal 21 September 2002, Nomor : 112 / PKK!KIMTAR/2002, dalam hal ini perjanjian jual- beli tanah tegas dinyatakan dalam akta notaris ini, dan untuk itu harga jual tanah disepakati seharga Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan pada saat akta perjanjian jual beli tanah dimaksud ditanda tangani oleh Tergugat sebagai pembeli telah menyerahkan uang sebesar Rp. 50000.000,- (lima puluh juta rupiah), sisanya sebesar Rp. 75.000000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), akan dibayar oleh tergugat sebagai pembeli " paling lambat 7 (tujuh) hari ", setelah para penggugat sebagai pihak pertama / penjual, menyelesaikan semua kewajibannya kepada Pemerintah, Cq. Universitas Nusa Cendana Kupang, dalam hal ini pelunasan akan harga tanah / persil itu, menggunakan kwitansi tanda terima tersendiri;

3. Bahwa pada akhir tahun 2007, para penggugat telah menyelesaikan kewajiban para penggugat dengan Pemerintah Cq. Universitas Nusa Cendana Kupang hal ini dapat dibuktikan dengan adanya " surat keterangan pelepasan hak tanah Universitas Nusa Cendana Kupang tanggal 07 Januari 2008, Nomor: 51 / H15/LK/2008, untuk itu maka dengan mengingat ketentuan akta notaris menyangkut perjanjian jual beli tanah antara para penggugat sebagai penjual dan tergugat sebagai pembeli sesuai dengan ketentuan pasal 3 akta perjanjian Notaris, yakni selambat - lambatnya 7 (tujuh) hari, setelah para penggugat/ penjual menunaikan kewajiban, maka kepada tergugat sebagai pembeli telah diberitahukan, namun tergugat / pembeli tidak pernah menunaikan kewajibannya yakni tidak melakukan pelunasan harga tanah dimaksud, hingga sekarang, sejak tanggal 07 Januari 2008, jelas tergugat sebagai pembeli tidak memenuhi kewajibannya, dalam hal melunasi harga tanah dimaksud, hingga gugatan ini didaftarkan, tentunya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti bahwa tergugat sebagai pembeli tidak memenuhi kewajibannya atau telah ingkar janji (wanprestasi) selama kurang lebih 29 (dua puluh Sembilan) bulan, walaupun dirinya diberitahukan untuk melunasi harga tanah pada bulan Januari 2008 ;

...|| .

4. Bahwa karena tergugat sebagai pembeli tidak melunasi harga tanah, walaupun telah dimintai secara berulang kali, maka terakhir pada bulan Februari 2009, tepatnya pada tanggal 21 Februari 2009, Tergugat selaku pembeli membuat pernyataan, didalamnya tergugat berjanji bahwa, dirinya akan membayar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), lalu sisanya sebesar Rp. 34.500.000, (tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) akan dilunasi paling lambat pada tanggal 05 Mei 2009, jika tidak maka tergugat membayar akibat keterlambatannya untuk setiap hari sebesar Rp. 200.000,- (duaratus ribu rupiah) ;

... .

5. Bahwa karena tergugat sendiri tidak mau memenuhi kewajibannya sesuai akta notaris, maupun surat pernyataannya yang dibuat dengan tulisan tangannya sendiri tertanggal 21 Februari 2009, maka pada tanggal 17 Juli 2009, para Penggugat melayangkan Somasi kepada tergugat, dan kepada tergugat diberikan kesempatan agar dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung tanggal 17 Juli 2009, tergugat segera keluar dari dalam rumah berikut tanah milik Penggugat dan menyerahkan kembali kepada para penggugat dalam keadaan aman ;

6. Bahwa dengan demikian ternyata tergugat telah tidak memenuhi kewajiban yaitu tidak melakukan pembayaran harga pembelian kepada para penggugat pada saat yang telah ditentukan dan dijanjikan dalam akta jual - beli, karenanya para penggugat tidak berkewajiban untuk menyerahkan benda yang dijual yaitu tanah seluas kurang lebih 1000 M² dan segala sesuatu yang berdiri diatas tanah tersebut dalam hal ini bangunan dll serta para penggugat tidak pula berkewajiban untuk melepaskan hak atas tanah tersebut seperti yang ditentukan dalam akta jual - beli ;

7. Bahwa dalam akta notaris yang ada, tidak ada ketentuan bahwa tergugat, boleh menempati rumah milik para penggugat, dan melakukan berbagai kegiatan pembangunan diatas tanah milik para penggugat ; ~ui:tk~nyataannya tergugat telah mendiami rumah milik para penggugat tanpa ~e~ C~ t:~,kalidiminta penyelesaian

4





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai akta notaris, dirinya selalu menyatakan tidak memiliki uang. Bahwa dalam Somasi tanggal 17 Juli 2009 para penggugat telah meminta pembayaran sewa rumah yang dihuni tergugat setiap bulan sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) sejak dirinya menempati rumah penggugat yang justru tidak dimuat dalam akta notaris yang ada, berkenaan dengan itu, berarti sejak gugatan ini didaftarkan tergugat telah menghuni rumah milik penggugat selama 44 (empat puluh empat) bulan.

8. Bahwa dengan kondisi seperti itu, berarti tergugat tentunya berkewajiban membayar uang sewa rumah selama 44 (empat puluh empat) bulan, atau $44 \times 5.000.000$ (lima juta rupiah), sehingga yang menjadi beban tergugat untuk dibayarkan kepada para penggugat, adalah :

a. Uang sewa selama 44 bulan \times Rp. 5.000.000,- = Rp.220.000.000,-

b. Uang denda sejak 5 Mei s/d 5 Juni 2010,

Yakni 405 hari \times Rp. 200.000,- = Rp.81.000.000,-

Jumlah = Rp.301.000.000,-

(tiga ratus satu juta rupiah).

9. Bahwa untuk mencabut gugatan para penggugat dan pelaksanaan putusan dalam sengketa ini, berhubung objek yang di perjual-belikan di kuasai oleh dan dihuni oleh tergugat atau setidaknya oleh orang-orang yang atas seijin tergugat disamping itu tergugat telah pula berusaha untuk memindahkan hak milik atas tanah tersebut kepada pihak lain, tanpa setahu dan persetujuan para penggugat, maka mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap tanah seluas kurang lebih 1000 m² dan segala sesuatu yang berdiri diatas tanah tersebut dalam hal ini bangunan yang diperjanjikan dalam aktajual-beli Nomor: 52 tanggal 24 November 2006.

10. Bahwa oleh karena gugatan para penggugat di dasarkan pada bukti Otentik, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dapat segera dijalankan walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi.





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan apa yang terurai diatas, para penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan menyelediki perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa tergugat telah ingkar janji/wanprestasi ;
3. Membatalkan, setidaknya tidaknya menyatakan batal akta jual-beli dan perjanjian Nomor: 52, tanggal 24 November 2006 ;
4. Menghukum tergugat untuk membayar kepada para penggugat uang penggantian kerugian sebanyak tersebut diatas yaitu sebesar Rp. 301.000.000,- (tiga ratus satu juta mpiah) ;
5. Memerintahkan kepada tergugat untuk menyerahkan kepada para penggugat penguasaan terhadap tanah tersebut beserta segala bangunan yang berdiri dan dibangun diatas tanah dalam keadaan aman ;
6. Memerintahkan kepada orang - orang yang bertempat tinggal dirumah, dan orang - orang yang menguasai segala bangunan yang berdiri dan dibangun diatas tanah tersebut yang atas ijin tergugat telah menempati dan menguasainya, untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada para penggugat bila perlu dengan bantuan aparat keamanan ;
7. Menyatakan sitajaminan adalah sah dan berharga;
8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat segera dijalankan walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi ;
9. Menghukum tergugat untuk menanggung semua biaya yang timbul dalam perkara

Apabila Pengadilan Negeri Kupang, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan untuk memeriksa perkara gugatan tersebut, telah hadir Kuasa Hukum Para Penggugat maupun Tergugat sendiri dan Majelis Hakim telah pula menghimbau kepada para pihak-ru(!) dapat kiranya mengakhiri perkara ini dengan perdamaian dan untuk itu serta atas ~t;s;/ak~!~p~a pihak, telah ditunjuk

6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Mediasi yaitu MARICE DILLAK., SH. Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Kupang dan diberikan rentang waktu yang secukupnya untuk keperluan tersebut, akan tetapi berdasarkan Laporan Hakim Mediator, dinyatakan bahwa proses Mediasi telah gagal, oleh karenanya Persidangan dilanjutkan dengan memberikan kesempatan kepada Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya untuk membacakan gugatannya dan atas pertanyaan Majelis Hakim, menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan.

Menimbang, bahwa atas adanya gugatan tersebut, Tergugat, telah pula menyampaikan jawabannya bertanggal 18 Agustus 2010 dan pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa sebelum dilakukan perjanjian jual beli, terlebih dahulu penggugat dan tergugat telah bersepakat untuk sewa rumah /kontrak selama 2 (dua) tahun dengan harga Rp.7.000.000.- (Tujuh juta rupiah) sesuai kuitansi perjanjian tanggal 15 agustus 2006.

Bahwa ini adalah penipuan karena penggugat menjual tanah kepada tergugat seluas 1000 m² yang mana status tanahnya adalah tanah milik pemerintah propinsi NTT yang di beri hak pakai kepada penggugat bukan hak milik jadi tanah tersebut bukan milik undana maupun penggugat (lihat bukti) :

1. Surat perjanjian sewa beli rumah Negara nomor. 112/pkk/kimtar/2002.
2. Tanda bukti hak milik rumah No.2799/kpts-hrrr/cb.5/2007 tanggal 30 oktober 2007
3. Surat kepada bidang cipta karya dinas pekerjaan umum propinsi NTT No. 641/392/XII/ ck/2009.
4. Surat keterangan rektor undana.tanggal 04 desember 2009.

Bahwa dalam perjanjian jual beli tanah 1000 m² dengan harga Rp.125.000.000 dan tergugat telah membayar kepada penggugat uang sejumlah Rp.145.443.000 (seratus empat puluh lima juta empat ratus empat puluh tiga ribu rupiah) akan tetapi berdasarkan surat ukur N.J.00208, tanggal 17 Jyuli 2008 yang di terbitkan oleh badan pertanahan nasional kota kupang "ctuan ypig"-di beli tergugat dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat hanya luas 835 m² maka dengan demikian tanah dan rumah tersebut harganya/m² 125.000,- jadi total 835xRp.125.000 = Rp.104.375.000.

Bahwa penggugat hanya menuntut haknya sedangkan kewajibannya belum penuh karena sampai saat ini penggugat belum menyerahkan pelepasan hak dari pemerintah propinsi nusa tenggara timur, dan untuk mendapat pelepasan hak dari pemerintah nusa tenggara timur tersebut penggugat harus memenuhi kewajiban kepada pemprop NTT dengan membayar ganti rugi tanah milik Negara maka dengan demikian penggugat belum memenuhi kewajibannya (lihat contoh SK pelepasan hak dari pemprop NTT :36/kep/hk/2003 yang harus di miliki penggugat

Bahwa penggugat sendiri telah keliru atau dengan maksud menguntungkan diri sendiri karena penggugat telah menerima uang pembayaran tanah sebesar Rp.145.443000 (seratus empat puluh limajuta empat ratus empat puluh tiga ribu rupiah) dari tergugat berdasarkan kwitansi-kwitansi tanda terima uang terperinci sebagai berikut

• kontrak rumah I tahun yang harus penggugat kembalikan kepada tergugat

Rp.3.5000.-

• biaya rehap rumah pada saat kontrak Rp.11.443.000.-

• panjar I, tanggal 24-11-2006 Rp.50.000.000.-

• panjar II, tanggal 29-12-2006 Rp.50.000.000.-

• panjar III, tanggal 03-02-2007 Rp.9.000.000.-

• panjar IV, tanggal 09-03-2007 Rp.11.000.000.-

• panjar V, tanggal 07-07-2007 Rp.3.000.000.-

• panjar VI, tanggal 23-02-2009 Rp.7.000.000.-

Jumlah yang sudah dibayar Rp.145.443.000.-

Bahwa berdasarkan luas tanah yang hanya 835 M² maka kewajiban tergugat untuk membayar kepada penggugat hanya 835 x Rp. 125.000,- = Rp. 104.375.000,-

dikurangi dengan panjar yang telah di terima oleh penggugat sebesar Rp. 145.443.000,- maka ada kelebihan pemh~f~Jan fetsg~~~! kepada penggugat

sebesar Rp. 41.068.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

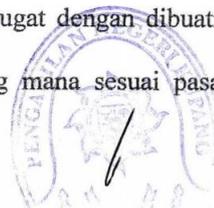
putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa surat pernyataan tanggal 21 Februari 2009 adalah palsu atau dipalsukan karena tergugat tidak pernah membuatnya yang mana surat pernyataan tersebut dibuat oleh penggugat dan ditulis dengan tulisan tangan sendiri oleh penggugat tanpa melihat bukti kwitansi-kwitansi tanda terima uang oleh penggugat, maka berdasarkan gugatan penggugat poin 4 dan 5 perincian tersebut diatas tergugat menolak surat pernyataan yang dipalsukan tersebut karena tidak sesuai dengan kwitansi-kwitansi panjar tanah yang diterima penggugat.

Bahwa surat pernyataan palsu yang dibuat oleh penggugat tanggal 21 Februari 2009 penggugat menyatakan bahwa sisa utang tergugat yang harus dibayar kepada penggugat sebesar Rp. 34.500.000,- sedangkan dalam gugatan penggugat poin 2 menyatakan bahwa sisa utang tergugat Rp. 75.000.000,- maka berdasarkan fakta tersebut telah nampak ketidakjujuran penggugat, maka dengan demikian gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa ini adalah karangan perkataan bohong memutar balikkan fakta sebab tergugat tidak pernah dengan cara melawan hukum menempati rumah penggugat karena yang benar sejak tanggal 5 Mei 2006 sampai dengan tanggal 5 Mei 2008, tergugat menempati, mengontrak rumah penggugat selama 2 (dua) tahun sesuai dengan syarat kwitansi perjanjian sewa/kontrak tanggal 05-08-2006 yang dibuat/ditulis dan ditanda tangani oleh penggugat sendiri yang mana isi kwitansi tersebut sudah terima uang kontrak rumah 2 (dua) tahun dari tergugat sebesar Rp. 7.000.000,- terhitung sejak 5 Mei 2006 sesudah 5 Mei 2008 dan dengan ketentuan apabila pada masa kontrak rumah berjalan ada yang membeli rumah tersebut, maka kontrak hanya dihitung 1 (satu) tahun sedangkan sisanya 1 (satu) tahun sejumlah Rp. 3.500.000,- dan biaya-biaya (rehab rumah) pada saat kontrak akan di perhitungkan untuk dikembalikan kepada tergugat sesuai kwitansi-kwitansi.

Dan dalam masa kontrak rumah berjalan pada bulan November 2006 tergugat membeli rumah/tanah tersebut dari penggugat dengan dibuatnya ikatan jual-beli No. 52 tanggal 24 November 2006 yang mana sesuai pasal





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perikatan jual-beli menjadi hale sepenuhnya milik tergugat, jadi tergugat berhak melakukan kegiatan apapun diatas tanah tersebut termaksud membangun rumah.

Bahwa oleh karena itu penggugat sendiri yang tidak memenuhi kewajibannya dan tergugat telah membayar lunas rumah/tanah tersebut bahkan sudah lebih Rp.

41.068.000,- maka tuntutan penggugat dalam gugatannya pada poin 8 dan 9 harus dinyatakan ditolak karena bertentangan dengan perjanjian sewa atau kontrak

rumah dalam kwitansi 05-08-2006 maupun perjanjian jual-beli dalam akta Notaris

Nomor: 52 tanggal 24 November 2006.

Berdasarkan seluruh uraian diatas, tergugat dengan hormat mohon kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan keputusan sebagai berikut:

- Menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.
- Menyatakan menurut hukum bahwa gugatan penggugat tidak jelas dan sangat kabur.

Demikianlah jawaban tergugat dan sebelumnya tergugat memohon keputusan yang adil dan bijaksana.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan Repliknya bertanggal 01 September 2010 dan atas replik tersebut, Tergugat menyatakan tidak mengajukan dupliknya serta berketetapan pada jawabannya.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan alat-alat buktinya berupa surat, terdiri dari :

1. P-1 : Foto copy Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Nomor : 52 Tanggal 24-11-2006 ;
2. P-2 : Foto copy Surat Ijin Pakai Tanah Kapeling No. 1/K WKIKPG/80 bertanggal 18 Oktober 1980.
3. P-3 : Foto copy Surat Keterangan Nomor: 2029/P.T18.H/R 1994 Tanggal 24 Agustus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1994.

4. P-4 : Foto copy Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara Nomor :
112/PKK/KIMTAR/2002 atas nama Drs. J.F. Adoe.
5. P-5 : Foto copy Tanda Bukti Hak Milik Nomor: 2799/KPTS-HMR/Cb.5/2007
Tanggal 30 Oktober 2007 Nama: sdr. Drs. J.F. Adoe.
6. P-6 : Foto copy Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Universitas Nusa Cendana
Nomor: 51/HIS/LK/2008 Tanggal 7 Januari 2008.
7. P-7 : Foto copy Surat Pemyataan Tanggal 21 Februari 2009.
8. P-8 : Fotocopy Somasi kepada Johanis Faggidae tanggal 17 Juli 2009.
9. P-9 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan
Tahun 2007 atas nama: J.F. Adoe Drs.
10. P-10 : Foto copy Surat Perincian panjar-panjar yang telah diterima dari Johanis
Faggidae, dibuat oleh Yohanis Adoe tanggal 26 Oktober 2010.

Menimbang, bahwa terhadap kesemua alat bukti berupa surat tersebut, Majelis Hakim telah pula mencocokkan dengan aslinya dan sesuai kecuali alat bukti surat bertanda P-3, P-4, P-5 serta masing-masing telah diberi meterai secukupnya.

Menimbang, bahwa selain alat bukti berupa surat, Penggugat telah pula mengajukan alat bukti berupa saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan dan masing-masing memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Sakst ALBERT WILSON RIWUKORE, SH. Umur 50 tahun, Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, Agama Kristen Protestan, bertempat tinggal di Jalan Keuangan Negara Kota Kupang dan menerangkan kenal dengan Para Penggugat maupun Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan, setelah berjanji menerangkan:

Bahwa saksi mengenal alat bukti surat bertanda P-1 maupun T-4, T-6 dan T-7 yang ditunjukkan oleh Majelis Hakim.

Bahwa alat bukti P-1 dan T-4 adalah akta jual beli atas tanah; ~g dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat dihadapan saksi selak1, NNotari-di Ku~g



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alat bukti T-6 merupakan kwitansi yang dibuat di Kantor milik saksi oleh pegawai saksi sebagai alat bukti pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) atas jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat.

Bahwa alat bukti T-7 merupakan rangkapan dengan karbon dari alat bukti T-6 dimana keduanya diambil oleh Tergugat.

Bahwa dalam alat bukti bertanda T-6 dan T-7 tersebut, semua diketik dengan mesin tik dan tidak ada coretan dengan tulisan tangan seperti angka I dan II romawi sebagaimana yang ditunjukkan oleh Majelis Hakim.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Hukum Para Penggugat telah membenarkannya sedangkan Tergugat telah membantahnya dengan menyatakan bahwa alat bukti T-6 dan T-7 seperti yang diajukan oleh Tergugat dimana rangkapan alat bukti T-6 dengan tambahan tulisan tangan berupa angka I romawi, dipegang oleh Tergugat dan rangkapannya dipegang oleh Para Penggugat sedangkan alat bukti T-7, Tergugat memegang rangkapannya dengan tulisan tangan berupa angka II romawi sedangkan aslinya dipegang Para Penggugat.

2. Saksi NYOMAN GANDA, Umur 50 Tahun, laki-laki, Agama Hindu, bertempat tinggal di ASPOL Blok B No. 36 Kota Kupang dan menerangkan kenal dengan para penggugat maupun tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan, setelah bersumpah menerangkan :

Bahwa saksi adalah penyidik pada Polres Kupang.

Bahwa saksi pernah menangani laporan polisi oleh Para Penggugat sehubungan dengan adanya dugaan penipuan yang dilakukan oleh Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas laporan tersebut, saksi menindaklanjuti dengan memanggil Para penggugat dan Tergugat serta akhirnya berdamai dengan dibuatnya Surat Pernyataan hutang bertanggal 21 Februari 2009 oleh Tergugat dan ditandatangani oleh Penggugat I dan Tergugat serta saksi sebagai saksi atas pernyataan tersebut.

Bahwa saksi membenarkan tandatangan saksi dalam alat bukti surat P-7 tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Penggugat telah membenarkannya sedangkan Tergugat telah membantahnya dengan menyatakan tidak pernah membuat surat pernyataan tersebut.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah pula mengajukan alat-alat bukti berupa surat yang terdiri dari :

1. T-1 : Foto copy Kwitansi bertanggal 4-7-2006.
2. T-2 : Foto copy Kwitansi bertanggal 05-08-2006.
3. T-3 : Foto copy nota-nota belanja bahan bangunan dan biaya ongkos kerja.
4. T-4 : Foto copy Akta Perjanjian/ Ikatan Jual Beli Tanah No. 52 Tanggal 24 November 2006.
5. T-5 : Foto copy Surat Ukur Tanah yang diterbitkan oleh badan Pertanahan Kota Kupang.
6. T-6 : Foto copy Kwitansi bertanggal 24 November 2006.
7. T-7 : Foto copy Kwitansi bertanggal 29 Desember 2006.
8. T-8 : Foto copy Kwitansi bertanggal 03 Februari 2007.
9. T-9 : Foto copy Kwitansi bertanggal 09 Februari 2007.
10. T-10 : Foto copy Kwitansi bertanggal 07 Juli 2007.
11. T-11 : Foto copy Kwitansi bertanggal 23 Februari 2009.
12. T-12 : Foto copy Surat Universitas Nusa Cendana tanggal 03 November 1998.
13. T-13 : Foto copy Surat Perjanjian Se.Na Beli Rumah Negara No. 112/PKK/KIANTAR/2002 atas nama Drs. J.F. Adoe.
14. T-14 : Foto copy Surat Tanda Bukti Hak Milik Rumah No. 2799/KPTS-HMR/cb.5/2007 tanggal 30 Oktober 2007 atas nama sdr. Drs. J.F. Adoe.
15. T-15 : Foto copy Surat Nomor: 641/392/XII/CK/2009 ~**CY** esember 2009 dari Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur Din \textyen Pek~rj~{Jt um Bidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cipta Karya Perihal : Penjelasan status tanah yang terletak di Jalan Monginsidi III/10 Kel. Kelapa Lima Kupang An. Sdr. Drs. JF. Adoe.

16. T-16 : Foto copy Surat Nomor: 1560/HIS/LK/2010 bertanggal 01 Maret 2010 dari Departemen Pendidikan Nasional Universitas Nusa Cendana Perihal:

Keterangan untuk melengkapi berkas permohonan untuk mendapatkan SK

.....

Pelepasan Hak Atas Tanah dari Pemprov NTT.

17. T-17 : Surat Keterangan dari Departemen Pendidikan Nasional Universitas Nusa Cendana bertanggal 11 Maret 2010.

18. T-18 : Foto copy Surat Keputusan Gubernur Nusa Tenggara Timur Nomor:

36/KEP/FIK/2003 tentang Pelepasan hak atas tanah milik Pemerintah Propinsi Nusa Tenggara Timur yang terletak di Jalan Lantana Dalam Nomor: 8

Kelurahan Naikoten Kecamatan Oebobo Kota Kupang dari Daftar Inventaris kekayaan Pemerintah Propinsi Nusa Tenggara Timur kepada saudara Drs. Mas Hadi Tjahyono.

19. T-19 : Foto copy Surat keterangan Nomor: BU.590/02/DISPENDN2010 tanggal 24

September 2010 dari Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur Sekretariat Daerah.

20. T-20 : Foto copy Surat Keputusan Nomor: 53 Tanggal 24 Nopember 2006.

Menimbang, bahwa terhadap kesemua alat bukti berupa surat tersebut, Majelis Hakim telah pula mencocokkan dengan aslinya dan sesuai kecuali T-13, T-14 dan T-18 serta masing-masing telah diberi meterai secukupnya.

.....

Menimbang, bahwa selain alat bukti berupa surat, Tergugat telah pula mengajukan alat bukti berupa 1 (satu) orang saksi yaitu **GUNTUR SANU, SH.** Lahir Tanggal 10-11-1965, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan PNS Undana Kupang, Bertempat tinggal di RT007/RW.003 Kelurahan Naibonat Kecamatan Kupang Timur Kabupaten Kupang bahwa saksi mengenal Para Penggugat maupun Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan para pihak dan setelah mengucapkan janji, menerangkan hal-hal sebagai berikut :





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah yang terletak di Jalan Monginsidi adalah tanah Universitas Nusa Cendana yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Bahwa Universitas Nusa Cendana hanya menyerahkan rumahnya saja kepada Penggugat tetapi untuk tanahnya, meminta kepada Penggugat untuk mengurusnya sebagai hak milik ke Pemerintah Daerah.

Bahwa tanah yang dikuasai oleh Universitas Nusa Cendana tidak boleh dijual.

Bahwa memang ada beberapa tanah yang dikuasai oleh Universitas Nusa Cendana diberikan kepada orang atas surat ijin Rektor dan telah disertifikatkan setelah mendapatkan rekomendasi dari Pemerintah Propinsi.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Tergugat telah membenarkannya sedangkan Kuasa Hukum Para Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya.

Menimbang, bahwa setelah para pihak menyatakan tidak akan mengajukan alat-alat bukti lagi, selanjutnya diberikan kesempatan untuk mengajukan kesimpulannya dimana Kuasa Hukum Para Penggugat mengajukan Kesimpulannya bertanggal 09 Maret 2011 sedangkan Tergugat mengajukan kesimpulan bertanggal 02 Februari 2011 dan selanjutnya kedua belah pihak mohon putusan.

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan atas perkara ini, telah tercatat dalam Berita Acara Persidangan atas perkara dan dianggap sebagai satu kesatuan yang utuh dengan putusan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana termuat dalam surat gugatannya





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

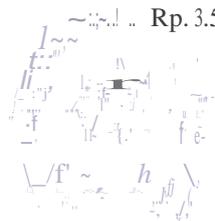
Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah tentang

Wanprestasi/Perbuatan Ingkar janji, dimana Pengugat mendalilkan dengan mendasarkan pada Akta Jual Beli Nomor : 52 Tanggal 24 Nopember 2006 yang dibuat dihadapan Notaris ALBERTH WILSON RIWUKORE, SH. di Kupang, telah menjual sebidang tanah seluas 1.000 M² yang terletak di Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut yaitu Utara berbatasan dengan Jalan Maumere, Timur berbatasan dengan tanah milik Sukendro, Selatan berbatasan dengan tanah milik Sihotan dan Barat berbatasan dengan tanah milik Agus Benu, kepada Tergugat seharga Rp. 125.000.000,- (seratus duapuluh lima juta rupiah) dan disepakati pula dibayar pertama sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), akan dibayar oleh Tergugat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah Penggugat menyelesaikan semua kewajibannya kepada Pemerintah Cq. Universitas Nusa Cendana Kupang untuk pelunasan harga tanah/persil tersebut.

Menimbang, bahwa setelah Penggugat menyelesaikan kewajibannya kepada Pemerintah Cq. Universitas Nusa Cendana Kupang, sebagaimana Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Universitas Nusa Cendana Kupang tanggal 07 Januari 2008, Penggugat meminta Tergugat untuk memenuhi perjanjian yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 52 Tanggal 24 Nopember 2006 untuk melunasi sisa pembayaran atas pembelian tanah Penggugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), akan tetapi hingga kini kira 29 (dua puluh sembilan) terhitung kewajiban Tergugat, tidak pernah memenuhi kewajiban dalam perjanjian tersebut sehingga merupakan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para penggugat tersebut, dalam jawabannya, Tergugat telah membantahnya dengan menyatakan telah menyelesaikan kewajibannya sebesar Rp. 145.443.000,- (Seratus Empat Puluh Lima Juta Empat Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Rupiah) dengan rincian:

- Kontrak rumah 1 (satu) tahun yang harus dikembalikan kepada Tergugat Rp. 3.500.000,-





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e Biaya Rehab pada Saat Kontrak	Rp. 11.443.000,-
o Panjar I tanggal 24-11-2006	Rp. 50.000.000,-
• Panjar II tanggal 29-12-2006	Rp. 9.000.000,-
• Panjar IV tanggal 09-04-2007	Rp. 11.000.000,-
• Panjar V tanggal 07-07-2007	Rp. 3.000.000,-
Panjar VI tanggal 23-02-2009	Rp. 7.000.000,-

Dan ternyata luas tanah yang dijual hanya seluas 835 M2 dan jika dihitung dengan harga Rp. 125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah) x 835 = Rp. 104.375.000,- (Seratus empat juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), sehingga terjadi kelebihan pembayaran oleh Tergugat sebesar Rp. 41.068.000,- (Empat puluh satu juta enam puluh delapan ribu rupiah).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya masing-masing, Para Penggugat mengajukan 10 (sepuluh) macam alat bukti berupa surat dan 2 (dua) orang saksi sedangkan Tergugat mengajukan 20 (dua puluh) macam alat bukti berupa surat dan 1 (satu) orang saksi.

Menimbang bahwa Wanprestasi terjadi karena debitur (*yang dibebani kewajiban*) tidak memenuhi isi perjanjian yang disepakati, seperti:

- a. tidak dipenuhinya prestasi sama sekali,
- b. tidak tepat waktu dipenuhinya prestasi,
- c. tidak layak memenuhi prestasi yang dijanjikan,

dan Wanprestasi timbul dari persetujuan (*agreement*) Artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata : "*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan*

17 fi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang."

..... Menimbang bahwa gugatan atas alasan wanprestasi, diperlukan lebih dahulu suatu proses, seperti Pernyataan lalai (*inmorastelling, negligent of expression, inter pellatio, ingeberkestelling*) sebagaimana dimaksud pasal 1243 KUHPerdata yang menyatakan "*Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu*" atau jika ternyata dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang mengatakan debitur langsung dianggap lalai tanpa memerlukan somasi (*summon*) atau peringatan, sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan : "*apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur*".

..... Menimbang, bahwa tentang ganti rugi, bilamana dapat dibuktikan adanya wanprestasi maka perhitungan ganti rugi dihitung sejak saat terjadi kelalaian. Hal ini sebagaimana diatur Pasal 1237 KUHPerdata, "*Pada suatu perikatan untuk memberikan barang tertentu, barang itu menjadi tanggungan kreditur sejak perikatan lahir. Jika debitur lalai untuk menyerahkan barang yang bersangkutan, maka barang itu, semenjak perikatan dilakukan, menjadi tanggungannya*" dan Pasal 1246 KUHPerdata menyatakan, "*biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya*" dan berdasarkan pasal 1246 KUHPerdata tersebut, dalam wanprestasi, penghitungan ganti rugi harus dapat diatur berdasarkan jenis dan jumlahnya secara rinci seperti kerugian kreditur, keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian tersebut dipenuhi dan ganti rugi bunga (*interst*), dengan demikian ganti rugi dalam wanprestasi (*injury damage*) yang dapat dituntut haruslah terinci dan jelas.

..... Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan dihubungkan dengan uraian diatas maka dalilnya adalah termasuk pada kriteria tidak tepat waktunya untuk memenuhi prestasi yang dijanjikan sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 52 Tanggal 24 Nopember 2006 dan dalil Tergugat, bahwa telah melunaskan prestasinya dan bahkan melebihi prestasi yang diwajibkan kepadanya, /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat yang dibebani pembuktian dalam perkara ini adalah pihak Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya.

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat bertanda T-4, Tergugat telah membenarkan adanya kesepakatan jual beli yang dibuat antara Tergugat dengan Para Penggugat, atas sebidang tanah terletak di Kota Kupang, Kecamatan Kelapa Lima, Kelurahan Nefonaek seluas kurang lebih 1.000 M² (seribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut yaitu Utara berbatasan dengan Jalan Maumere, Timur berbatasan dengan tanah milik Sukendro, Selatan berbatasan dengan tanah milik Sihotan dan Barat berbatasan dengan tanah milik Agus Benu, sebagaimana termuat pada pasal 1 Akta Jual Beli Nomor : 52 Tanggal 24 Nopember 2006 dan dalam pasal 2-nya disepakati harga tanah tersebut sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh limajuta rupiah) dengan uang muka Rp. 50.000.000,- (lima puluhjuta rupiah) dan pasal 3-nya menyatakan kekurangan sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) diselesaikan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah Penggugat menyelesaikan semua kewajibannya kepada Pemerintah Cq. Universitas Nusa Cendana Kupang, dan karena dibenarkan oleh Tergugat maka diterima sebagai sebuah fakta hukum dengan kekuatan pembuktian yang sempurna.

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan alat bukti bertanda T-1, T-2, T-3, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11, untuk membuktikan adanya pembayaran yang dilakukan oleh tergugat kepada para penggugat dan kesemua alat bukti surat Tergugat tersebut, telah ditolak oleh Para Penggugat sebagaimana termuat dalam Replik Para Penggugat kecuali alat bukti surat bertanda T-6 yang membenarkan adanya pembayaran sebagaimana termuat dalam alat bukti surat tersebut, oleh karenanya harus diterima sebagai fakta hukum bahwa benar Tergugat telah melakukan pembayaran atas jual beli tanah tersebut dengan Para Penggugat pada tanggal 24 Nopember 2006.

Menimbang, bahwa dengan ditolakny alat bukti surat Tergugat lainnya dan memperhatikan kualifikasi alat bukti T-1, T-2, T-3, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11, kesemuanya berupa kwitansi yang tergolong sebagai akta dibawah tangan dimana menurut ketentuan dalam hukum pembuktian, tidak mempunyai keku-nan "pembuktian mengikat kecuali diakui kebenarannya dan dengan dibantahnya mak. f ; eku — embuktiannya harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didukung dengan alat bukti lainnya dan Tergugat harus membuktikan akan kebenaran atas alat-alat buktinya (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2660 K/Pdt/1987 Tanggal 27 Februari 1989).

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, tidak ada satupun yang mendukung akan kebenaran atas alat bukti surat bertanda T-1, T-2, T-3, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11 dan demikian pula halnya dengan alat bukti saksi Tergugat yaitu saksi GUNTUR SANU, SH. Yang hanya menerangkan tentang status tanah dan rumah yang dibeli Tergugat dalam hubungannya dengan Universitas Nusa Cendana dan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur dan pembuktian ini dimaksudkan oleh Tergugat untuk membuktikan adanya penipuan oleh Para Penggugat sehingga Tergugat perlu dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik.

Menimbang, bahwa dengan tidak adanya alat-alat bukti Tergugat yang mendukung kebenaran atas alat bukti surat bertanda T-1, T-2, T-3, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11, maka secara hukum, alat-alat bukti surat T-1, T-2, T-3, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11 haruslah dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan sedangkan terhadap nilai pembuktian melalui keterangan seorang saksi tidak cukup juga untuk membuktikan adanya penipuan oleh Para Penggugat dan disamping itu, dengan mempedomani Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1816 K/Pdt/1989 Tanggal 22-10-1992, Tergugat tidak dapat dikwalifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian yang dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status tanah maupun penjual, tidak pantas dilindungi dalam transaksi tersebut,

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil adanya wanprestasi oleh Tergugat, Penggugat telah pula mengajukan alat-alat buktinya, sebagaimana diterangkan oleh saksi ALBERTH WILSON RIWUKORE, SH. Notaris di Kupang yang membenarkan adanya jual beli sebagaimana bukti P-1 dan bukti T-4 dan pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti T-6 namun membantah alat bukti surat tergugat bertanda T-7 berupa kwitansi tanggal 29 Desember 2006 dan menerangkan bahwa alat bukti surat T-7 tersebut merupakan (ilffisruikarbon dari alat bukti T-6 dan dimasing-masing alat bukti T-6 dan T-7, tidak terd~p~{tulisan tangan angka I dan II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

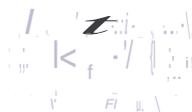
putusan.mahkamahagung.go.id

Romawi dan keduanya merupakan alat bukti yang sama, sehingga Tergugat hanya membayar uang muka saja yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).

Menimbang, bahwa keterangan saksi ALBERTH WILSON RIWUKORE, SH. Berkesuaian pula dengan keterangan saksi NYOMAN GANDA selaku Penyidik pada Polres Kupang yang pernah menerima laporan pidana dari Para Penggugat berupa adanya penipuan yang dilakukan oleh Tergugat dan diusahakan untuk didamaikan dengan dibuatnya Surat Pemyataan tanggal 21 Februari 2009 oleh Tergugat, telah mendukung pembuktian Para Penggugat dan mempertegas adanya fakta hukum bahwa Tergugat tidak pernah melaksanakan prestasinya selain pembayaran uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Para Penggugat.

Menimbang, bahwa memperhatikan alat bukti surat bertanda P-5 dan P-6 kesemuanya merupakan surat resmi yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang bahwa tanah dan rumah yang ada di atasnya adalah sah milik Para Penggugat, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat berhak melakukan perbuatan hukum apapun atas tanah dan rumah tersebut, termasuk memperjual-belikan dengan Tergugat dan dihubungkan dengan alat bukti surat P-1 khususnya pada ketentuan pasal 3 dan dihubungkan lagi dengan munculnya kewajiban Tergugat untuk memenuhi prestasinya maka telah terbukti bahwa Tergugat tidak pernah memenuhi prestasinya sejak tanggal 14 Januari 2008 terhitung setelah 7 (hari) Para Penggugat menyelesaikan segala administrasinya dengan pihak Universitas Nusa Cendana (vide bukti P-6) dan Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Cipta Karya (vide bukti P-5) dan dihubungkan dengan ketidakmampuan Tergugat membuktikan dalil bantahannya sebagaimana telah dipertimbangkan di atas maka sangat beralasan hukum, Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar JanJI (wanprestasi) dan mengabulkan petitum gugatan Para Penggugat pada angka 2 (dua).

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya petitum gugatan Para Penggugat pada angka 2 (dua) dan dengan memperhatikan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 704 K/Sip/1972 Tanggal 21-5-1973 yang menyatakan bahwa "bagi pihak-pihak yang tunduk pada hukum barat, maka dalam hal terjadinya wanprestasi dari s.a.t~i-ff.k oleh sebab tidak membayar harga barang yang dibeli, pihak yang dirugikan/dap? t:~;~i pembatalan jual





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bell" maka petitum gugatan Para Penggugat pada angka 3 (tiga) patut pula untuk dikabulkan dengan menyatakan bahwa jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dalam akta jual beli Nomor : 52 Tanggal 24 Nopember 2006, dinyatakan batal dan konsekwensi hukum atas dibatalkannya jual beli tersebut maka keadaan kembali seperti semula dan dianggap tidak pernah terjadi kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat, oleh karena tanah dan rumah yang dijadikan obyek jual beli saat ini ada dalam penguasaan Tergugat maka petitum Para Penggugat pada angka 5 (lima) dan 6 (enam) patut dikabulkan dan Majelis Hakim merubah seperlunya petitum tersebut tanpa mengurangi substansinya yaitu memerintahkan kepada Tergugat dan orang-orang yang bertempat tinggal atau orang-orang yang menguasainya atas ijin Tergugat, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Para Penggugat tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dalam keadaan aman dan bila perlu dengan bantuan aparat keamanan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat angka 4 (empat) tentang ganti rugi dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdata menyatakan, "*biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya*" dan dari ketentuan tersebut, dalam hal adanya wanprestasi, penghitungan ganti rugi harus dapat diatur berdasarkan jenis dan jumlahnya secara rinci seperti kerugian kreditur, keuntungan yang akan diperoleh sekiranya perjanjian tersebut dipenuhi dan ganti rugi bunga (*interest*), dengan demikian ganti rugi dalam wanprestasi (*injury damage*) yang dapat dituntut haruslah terinci dan jelas dan dihubungkan dengan pembuktian yang dilakukan oleh Para Penggugat, Majelis Hakim tidak mendapatkan adanya alat-alat bukti baik surat maupun saksi Para Penggugat yang merinci perihal biaya, ganti rugi maupun bunga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1246 KUHPerdata tersebut, oleh karenanya petitum ini harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa disamping alasan tidak terpenuhinya substansi pasal 1246 KUHPerdata, Majelis Hakim juga mendasarkan pada pertimbangan keadilan terlepas pada perbuatan Tergugat atas wanprestasinya, sangat tidak manusiawi menimpakan juga bunga, biaya dan ganti rugi, sementara disatu sisi Tergugat telah diperintahkan untuk mengembalikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan rumah yang dibelinya sehingga dikesampingkannya petitum ini tidak semata-mata alasan yuridis namun keadilan bagi para pihak yang berperkara.

Menimbang, bahwa terhadap petitum Para Penggugat lainnya pada angka 7 (tujuh) dan angka 8 (delapan), Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih jauh lagi karena tidak ada alasan hukum atau tindakan hukum yang mendasarkan untuk dikabulkannya petitum-petitum tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap biaya yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan nu dan berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, dimana Para penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat telah tidak mampu membuktikan dalil-dalilnya maka Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan dibebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan sebagaimana nantinya dalam amar putusan atas perkara ini.

Menimbang bahwa oleh karena tidak semua petitum Para Penggugat dikabulkan maka gugatan Para Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian dan menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya.

Mengingat akan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADIII

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian.

Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

Menyatakan bahwajual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dalam akta jual beli Nomor : 52 Tanggal 24 Nopember 2006, dinyatakan batal.

Memerintahkan kepada Tergugat dan orang-orang yang bertempat tinggal atau orang-orang yang menguasainya atas ijin Tergugat, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Para Penggugat, tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya dalam keadaan aman dan bila perlu dengan bantuan aparat keamanan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

- PNBP : Rp. 30.000,•
- Panggilan : Rp. 540.000,•
- Eksploit : Rp. 6.000,-

PS

CB

- Materai : Rp. 6.000,-
- Upah Tulis : Rp. 1.000,-

.....

- Redaksi : Rp. 5.000,•

Jumlah R p. 588.000,-

(Lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah)

Foto Copy Sesuai Aslinya
 Kupang, 21 - 06 - 2016
 Panitera

 SUAIMAH MUSU, SH
 NIP. 195808081981031003

.....