



PUTUSAN

Nomor 677/Pdt.G/2017/PN Sgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

GEDE MERTA WIDIADA, Umur: 54 tahun, Agama: Hindu, Pekerjaan :

Swasta Alamat :Jalan Gempol No.98 Lingkungan Banyuning Tengah, Desa Banyuning Kecamatan dan Kabupaten Buleleng; Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Bahwa Penggugat dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada :

1. **Ketut Ngurah Santanu, S.H.**;
2. **I Gusti Ngurah Sucharya, S.H.**;
3. **Komang Emi Lestari, S.H.**, sama-sama sebagai Advokat/Penasehat hukum dan berkantor pada kantor ADVOKAT "TRIA.S LAW FIRM" di Jalan Anggrek Nomor 36, Singaraja – Bali berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Desember 2017 yang telah didaftarkan pada kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja di bawah Nomor: 492/SK. Tk.I/2017/PN.Sgr, tertanggal 11 Desember 2017;

Lawan

1. **Putu Arka Wijaya**, Laki-Laki, Agama : Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Umur kurang lebih \pm 35 tahun, pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil, alamat : Jln Pulau Lombok, Perumahan Wisma

Halaman 1 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sejahtera No. 6, Kelurahan Banyuning, Kecamatan dan Kabupaten Buleleng, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. Ketut Ari Wisuda, Laki-Laki, Agama : Hindu, Umur kurang lebih 50 tahun, pekerjaan: anggota Polri, alamat Jl.Tapuk Base Dusun Babakan, Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah memperhatikan dan mempelajari bukti surat yang diajukan para pihak;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 20 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 20 Desember 2017 dan telah didaftarkan dalam Register Perdata di bawah Nomor: 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr, telah mengemukakan tentang hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 1250 M² sesuai bukti sertifikat Hak Milik No.1008 yang terletak didesa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, tertera atas nama Gede Merta Widiada (Penggugat) ;
2. Bahwa kemudian Tanah milik Penggugat tersebut dijual kepada Tergugat I dengan harga yang telah disepakati seluruhnya Rp. 1.437.500.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
3. Bahwa dari harga yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut diatas kemudian Tergugat I pada tanggal 20 Juli 2016 baru membayar sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)

Halaman 2 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai tahap awal pembayaran atas pembelian tanah seluas 1250 M² milik Penggugat dan sedangkan kekurangan dari pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 1.037.500.000,- (satu Milliar tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016 sesuai bukti kwitansi tanda terima uang dari Tergugat I kepada Penggugat, sehingga bukti kwitansi tertanggal 20 Juli 2016 adalah Sah ;

4. Bahwa setelah Tergugat I membayar sebesar Rp. 400.000.000,- (empat Ratus juta rupiah) sebagai tahap awal pembayaran atas pembelian tanah seluas 1250 M² milik Penggugat Aquo kemudian Tergugat I mulai mengkapling tanah milik Penggugat tersebut dengan ketentuan sebelum jatuh tempo pelunasan sesuai ketentuan diatas yaitu pada tanggal 31 Desember 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I sepakat bahwa apabila setiap laku terjual satu Unitnya Tergugat I akan memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per Are sesuai bukti kwitansi tanda terima uang tertanggal 20 Juli 2016 ;
5. Bahwa oleh karena obyek tanah seluas 1250 M² milik Penggugat yang telah bersertifikat No.1008 dikapling-kapling oleh Tergugat I maka untuk memudahkan penjualan tanah kaplingan tersebut, Penggugat berinisiatif untuk memecah sertifikat tersebut ;
6. Bahwa Pemecahan sertifikat milik Penggugat tersebut oleh Penggugat dilakukan di kantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana SH.Mkn Notaris dikabupaten Buleleng, atas pemecahan sertifikat tersebut dipecah menjadi 8 sertifikat yang masih tertera atas nama Penggugat ;
7. Bahwa setelah 8 sertifikat tersebut terbit, masih dalam tenggang waktu sebelum jatuh tempo pelunasan salah satu kaplingan tanah tersebut seluas 150 M² dengan batas-batas :
Utara : tanah milik orang lain;

Halaman 3 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : tanah milik Penggugat yang di atasnya berdiri bangunan ruko

Barat : tanah milik Penggugat yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah ;

Timur : Jalan Raya ;

Telah laku terjual kepada orang lain ;

8. Bahwa terhadap penjualan tanah kapling seluas 150 M² tersebut, sesuai kesepakatan dalam Kwitansi pembayaran tahap awal dari Tergugat I tertanggal 20 Juli 2016, Tergugat I kemudian memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
9. Bahwa apabila di total keseluruhan uang yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I menjadi Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), dengan rincian : Pembayaran tahap awal sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ditambah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari hasil penjualan tanah seluas 150 M²; Namun sesuai waktu yang telah disepakati pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Penggugat yaitu pada tanggal 31 Desember 2016 (sesuai kwitansi tertanggal 20 Juli 2016) Tergugat I tidak bisa melunasi kekurangan dari harga tanah sebesar Rp.1.437.500.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
10. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk melunasi kekurangan dari harga tanah sebesar Rp.1.437.500.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) maka Penggugat sepakat memberikan waktu lagi kepada Tergugat I untuk melunasi kekurangan harga tanah milik Penggugat, kemudian antara Penggugat dengan Tergugat I sepakat membuat surat perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 yang pembuatannya dibantu oleh Notaris Pande Ketut Oka Suardana, S.H., Mkn. Dikantornya

Halaman 4 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



untuk membuat surat Perjanjian Jual beli antara Penggugat dalam kedudukannya di surat perjanjian jual beli selaku Pihak Pertama (penjual) dengan Tergugat I dalam kedudukannya sebagai Pihak Kedua (Pembeli) atas sebidang tanah seluas 1250 M² dengan ketentuan sesuai dengan bunyi pasal 2 dari surat perjanjian jual beli dibawah tangan berbunyi : “
Perjanjian jual beli tersebut diatas telah saling disetujui oleh para Pihak dengan harga sebesar harga Rp.1.437.500.000,- (satu Milliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan pembayaran sebagai berikut :

- a. **Sebelum penanda tangan akta ini telah dibayar sebesar Rp.550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama ;**
- b. **Sedangkan sisanya sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar dengan Ketentuan sebagai berikut, Pihak Kedua harus membayar selambat lambatnya tanggal 30 Juni 2017, apabila pada tanggal 30 Maret 2017 Pihak Kedua belum bisa melunasi sisa pembayaran setiap bulannya akan dikenakan denda sebesar 2 % dari sisa pembayaran, bilamana telah lewat dari tanggal 1 Juli 2017 dan Pihak Kedua belum membayar lunas, maka Perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama. Asli sertifikat akan diserahkan kepada Pihak Pertama dan biaya yang timbul ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama “., oleh karenanya Surat Perjanjian Aquo adalah Sah ;**

11. Bahwa Kemudian setelah adanya perjanjian jual beli yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I tertanggal 30 Desember

Halaman 5 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



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

12. Bahwa namun tepatnya pada tanggal 14 Juni 2017 masih sebelum waktu jatuh tempo untuk pelunasan sisa pembayaran oleh Tergugat I yaitu jatuh pada tanggal 30 Juni 2017, telah muncul adanya Gugatan terhadap obyek milik Penggugat yang seluas 1250 M² yang dibeli oleh Tergugat I dari orang yang bernama Made Yasa selaku Penggugat di Pengadilan Negeri Singaraja dengan Nomer Register 296/Pdt.G/2017/PN.Sgr, dimana dalam Gugatan tersebut adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan Penggugat dalam kedudukan hukumnya dalam perkara Aquo sebagai Tergugat I, sedangkan Tergugat I sebagai Tergugat II, kemudian dalam proses hukum di Pengadilan Negeri Singaraja berjalan masih dalam acara mediasi kemudian telah terjadi perdamaian antara Penggugat (Made Yasa) dengan Tergugat I (Gede Merta Widiada) dalam perkara Aquo sesuai dengan surat perjanjian Perdamaian dibawah tangan tertanggal 25 September 2017, selanjutnya Penggugat (Made Yasa) mencabut Gugatan Nomer 296/ Pdt.G/2017/ PN.Sgr tertanggal 14 Juni 2017 dan oleh Majelis Hakim Pengadilan

Halaman 6 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Negeri Singaraja dibuatkan putusan penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja tertanggal 11 Oktober 2017 ;

13. Bahwa oleh karena sudah tidak ada permasalahan lagi terhadap obyek milik Penggugat yang seluas 1250 M² tersebut, maka Penggugat meminta bantuan melalui Notaris Pande Ketut Oka Suardana, S.H., MKn. Untuk menghubungi Tergugat I agar kembali memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran yang tertunda selama adanya Gugatan;
14. Bahwa kemudian oleh Pihak Notaris Pande Ketut Oka Suardana, S.H., Mkn. Diberikan Informasi agar Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 24 Oktober 2017 bertemu dikantornya, oleh karenanya pada tanggal tersebut Penggugat datang ke kantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana SH MKn, begitu pula Tergugat I juga hadir di kantor Notaris tersebut, Namun setelah terjadi pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I di kantor Notaris tersebut, Tergugat I justru dengan berbagai alasan tidak mau melunasi kekurangan pembayaran dari pembelian tanah seluas 1250 M² milik Penggugat sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) malah Tergugat I minta waktu lagi kepada Penggugat selama 2 tahun untuk pelaksanaan pelunasan tersebut, akan tetapi oleh Penggugat hal itu sesuai permintaan dari Tergugat I tidak dikabulkan;
15. Bahwa sejak pertemuan di kantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana, S.H., MKn. Pada tanggal 24 Oktober 2017 hingga sekarang Tergugat I sama sekali tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
16. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) hingga sekarang kepada

Halaman 7 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan juga masa tenggang waktu sesuai surat perjanjian Jual beli tertanggal 30 Desember 2016 sudah berakhir, maka Tergugat I telah melakukan **WANPRESTASI (ingkar janji)**;

17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I telah melakukan WanPrestasi terhadap Peggugat dengan cara tidak mau melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) maka jelas Tergugat I adalah sebagai pembeli yang ber etikad tidak baik maka sesuai bunyi dalam pasal 2 Surat Perjanjian jual beli tertanggal 30 Desember 2016 maka Perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang diterima oleh pihak pertama (Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat I) sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama (Penggugat), sehingga Pembayaran tahap awal yang sudah dilakukan oleh Tergugat I sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) kepada Peggugat maka uang pembayaran tahap awal yang telah diterima oleh Peggugat dari Pihak Tergugat I sepenuhnya menjadi milik Peggugat ;

18. Bahwa oleh karena tanah milik Peggugat yang awalnya seluas 1250 M² yang terletak di dusun Babakan, desa Sambangan, Kecamatan Sukasada Kabupaten Buleleng dan saat ini telah terjual seluas 150 M² maka sisa tanah yang masih dimiliki oleh Peggugat tersisa setelah dikapling-kapling dan dipotong untuk pelebaran jalan masuk ke lokasi menjadi luas 980 M² dan sekarang telah menjadi 7 (tujuh) sertifikat yang terdiri dari :

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

Halaman 8 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



f. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04200 ;

g. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04199 ;

Ke tujuh sertifikat tersebut diatas kesemuanya tertera atas nama Gede Merta Widiada (Penggugat), yang hingga saat ini ketujuh sertifikat dimaksud masih dalam penguasaan Penggugat dan belum beralih kepada siapapun, sehingga tanah yang seluas 980 M² yang merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M² adalah Sah Milik Penggugat ;

19. Bahwa dengan adanya sisa luas tanah seluas 980 M² yang saat ini masih dikuasai oleh Tergugat I dengan batas-batas sebagai berikut ;

Utara : tanah milik orang lain ;

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

Barat : Pangkung ;

Timur : Jalan Raya sambangan ;

Yang selanjutnya disebut ; **Obyek sengketa** ;

20. Bahwa terhadap obyek sengketa yang masih dikuasai oleh Tergugat I saat ini telah berdiri 2 (dua) buah bangunan yang dibangun oleh Tergugat I terdiri dari dari 1 (satu) buah Ruko diatas tanah seluas 200 M² dan 1 (satu) buah bangunan rumah diatas tanah seluas 150 M² yang saat ini bangunan Aquo ditempati oleh Tergugat II ;

21. Bahwa oleh karena Obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak didasari oleh alas hak yang sah dan Tergugat I telah ingkar janji (WanPrestasi), maka obyek sengketa seluas 980 M² harus diserahkan dalam keadaan kosong (lasia), kepada Penggugat dan bangunan Ruko yang dibuat oleh Tergugat I maupun bangunan rumah yang ditempati oleh Tergugat II harus dibongkar secara suka rela tanpa menuntut ganti rugi apapun kepada Penggugat dan bila perlu dengan bantuan alat Negara ;



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

KERUGIAN MATERIIL ;

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

KERUGIAN IN MATERIIL

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

Halaman 10 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil seluruhnya sebesar	Rp	182.500.000,-
- Kerugian In Materiil sebesar	Rp.	2.000.000.000,-
		_____+
Total kerugian seluruhnya	Rp.	2.182.500.000,- ;

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

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Bahwa Kwitansi tertanggal 20 Juli 2016 adalah Sah ;
3. Menyatakan Hukum Bahwa Perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 adalah Sah ;
4. Menyatakan Hukum tanah seluas 980 M² (obyek Sengketa) yang merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M² yang terletak di dusun babakan, desa Sambangan, Kecamatan Sukasada Kabupaten Buleleng sekarang telah menjadi 7 (tujuh) sertifikat yang terdiri dari :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04195 ;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04197 ;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04198 ;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04201 ;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04196 ;
 - f. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04200 ;

Halaman 11 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



g. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04199 :

yang Ke tujuh sertifikat tersebut diatas kesemuanya tertera atas nama Gede Merta Widiada (Penggugat), yang hingga saat ini ketujuh sertifikat dimaksud hingga sekarang masih dalam penguasaan Penggugat dan belum beralih kepada siapapun, sehingga tanah yang seluas 980 M² adalah Sah Milik Penggugat ;

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

Halaman 12 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



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

KERUGIAN MATERIIL:

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

KERUGIAN IN MATERIIL :

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

Halaman 13 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil seluruhnya sebesar	Rp 182.500.000,-
- Kerugian In Materiil sebesar	Rp. 2.000.000.000,-
	_____+
Total kerugian seluruhnya	Rp. 2.182.500.000,- ;

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah seluas 980 m² (obyek sengketa) terletak di dusun Babakan, desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng;

13. Membebaskan biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Atau:

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat dan Tergugat I masing-masing telah hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat II, telah datang menghadap;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang diamanatkan dan didasarkan pada ketentuan PERMA No.1 Tahun 2016, oleh Majelis Hakim telah diupayakan penyelesaian perkara perdata ini dengan upaya damai melalui proses Mediasi terlebih dahulu dengan dibantu oleh Mediator dari Hakim Pengadilan Negeri Singaraja di luar pemeriksaan perkara aquo berdasarkan kesepakatan para pihak berperkara, sehingga Majelis Hakim berdasarkan Penetapan Nomor : 677/Pdt.G/2017/PN Sgr, tertanggal 23 Januari 2018 telah menunjuk Sdr. Ida Bagus Bamadewa Patiputra ,SH, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa terhadap proses Mediasi yang dilaksanakan oleh Para Pihak yang berperkara dengan dibantu oleh Mediator telah dilaporkan secara tertulis oleh Mediator kepada Majelis Hakim pemeriksaan perkara sebagaimana laporan hasil Mediasi tertanggal 12 Pebruari 2018 (terlampir

Halaman 14 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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)



dalam berkas perkara ini) yang menyatakan bahwa terhadap proses Mediasi tersebut tidak menghasilkan suatu kesepakatan, oleh karena pihak Penggugat tetap pada pokok gugatannya dan Para pihak menyatakan tetap melanjutkan perkara ini, sehingga proses Mediasi dinyatakan gagal ;

Menimbang, bahwa meskipun proses Mediasi telah dinyatakan gagal oleh Mediator tersebut, akan tetapi dengan tetap didasarkan pada pasal 154 RBG, Majelis Hakim masih tetap berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, akan tetapi tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara aquo dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya dan Tergugat II dipersidangan telah mengajukan jawaban secara tertulis masing-masing tertanggal 8 Maret 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa setelah membaca dengan seksama gugatan Penggugat, terdapat kekeliruan yang sangat fatal dan substansi, sehingga gugatan penggugat tersebut mengandung cacat formil. Terhadap kekeliruan gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan Eksepsi Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel) antara lain sebagai berikut:

- 2.1 **Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (obscur libel) karena menggabungkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum:**

Halaman 15 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalihkan ada membuat perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat I. Sehingga, yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut adalah Penggugat dengan Tergugat I. Namun dalam perkara ini, Penggugat juga mengajukan gugatan terhadap Tergugat II yang tidak menjadi pihak dalam perjanjian jual beli tersebut. Padahal dalam ketentuan pasal 1340 Kitab KUHPerdata jelas disebutkan:

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

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

Dalam gugatan wanprestasi dasarnya adalah ketentuan pasal 1243 KUHPerdata yang menyebutkan:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan

Halaman 16 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”

sedangkan gugatan perbuatan melanggar hukum dasarnya adalah ketentuan pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:

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

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

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

Bahwa Penggugat dalam posita gugatan angka 18 (delapan belas) menyebutkan tanah milik Penggugat awalnya seluas 1250 m² terletak di Dusun Babakan, Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng telah dikavling-kavling dan sertifikatnya telah dipecah menjadi 7 Sertipikat Hak Milik, sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat. Namun dalam posita angka 19 (sembilan belas) Penggugat menyebutkan batas-batas tanah secara global. Oleh karena sertipikat tanah obyek sengketa tersebut telah dilakukan pemecahan, namun Penggugat tidak menguraikan batas masing-masing tanah yang

Halaman 17 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



sertipikatnya telah dipecah tersebut mengakibatkan tanah obyek sengketa menjadi tidak jelas atau kabur;

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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah terurai pada bagian Eksepsi agar secara mutatis mutandis dianggap sebagai bagian dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa benar dalil posita gugatan Penggugat angka 1 (satu) dan 2 (dua) tentang adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
4. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat angka 3 (tiga) dan 4 (empat) dan 5 (lima), Tergugat I tanggap sebagai berikut:

4.1 Bahwa benar, dari harga yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut diatas kemudian Tergugat I pada tanggal 20 Juli 2016 baru membayar sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagai pembayaran tahap awal atas pembelian tanah seluas 1250 M² milik Penggugat tersebut;

4.2 Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam kwitansi pembayaran tanggal 20 Juli 2016 tersebut, sisanya sebesar Rp. 1.037.500.000,- (satu miliar tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016, **pembayaran dengan ketentuan setiap laku terjual satu unitnya pembayaran dilakukan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are;**



4.3 Bahwa adanya kesepakatan **pembayaran dengan ketentuan setiap laku terjual satu unitnya pembayaran dilakukan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are**, karena ada kesepakatan, Tergugat I akan menjual lagi tanah tersebut secara kavling. Sehingga kesepakatan yang berlaku adalah setiap kavling laku terjual, maka Tergugat I akan membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are. Sedangkan penulisan selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2016 tersebut hanya merupakan formalitas saja;

4.4 Bahwa benar tanah seluas 1250 m² dengan Sertipikat Hak Milik No. 1008/Desa Sambangan tersebut kemudian dikavling-kavling oleh Tergugat I dan sertipikatnya dipecah-pecah sesuai dengan luas tanah per kavlingnya. Hal tersebut merupakan kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, bukan semata-mata inisiatif Penggugat untuk memecah sertipikatnya;

5. Bahwa benar dalil posita gugatan Penggugat angka 6 (enam) yang menyatakan pemecahan sertipikat tersebut dilakukan di kantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana, SH.M.Kn sehingga menjadi 8 (delapan) sertipikat Hak Milik;

6. Bahwa benar dalil posita gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) dan 8 (delapan) yang menyatakan salah satu kavling seluas 150 m² telah laku terjual kepada orang lain. Namun kavling tersebut telah laku terjual sebelum terjadi pemecahan sertipikat, yaitu pada tanggal 29 September 2016, sedangkan sertipikat baru dipecah pada sekitar bulan Maret 2017. Setelah satu kavling laku terjual, maka sesuai dengan kesepakatan Tergugat I membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga total uang yang telah diterima oleh Penggugat sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);



7. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat angka 9 (Sembilan)

Tergugat I tanggap sebagai berikut:

7.1 Bahwa benar jumlah uang yang sudah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);

7.2 Bahwa tidak benar batas waktu pelunasan pembayaran tanah Penggugat oleh Tergugat I adalah tanggal 31 Desember 2016 karena kesepakatannya adalah setiap laku per kavling, Tergugat I membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are. Dan setelah laku satu kavling seluas 150 m², Tergugat I telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

7.3 Bahwa Kemudian karena belum ada kavling yang laku, sehingga Tergugat I belum melakukan pembayaran kepada Penggugat sebagaimana kesepakatan yang telah ada;

8. Bahwa demikian juga terhadap dalil posita gugatan Penggugat angka 10 (sepuluh) Tergugat I tanggap sebagai berikut:

8.1 Bahwa tidak benar jika disebutkan Tergugat I tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk melunasi kekurangan pembayaran tanah kepada Penggugat, karena kesepakatan yang sebenarnya terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah setiap laku per kavling, Tergugat I membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are;

8.2 Bahwa setelah melihat kondisi tanah dan perkembangan penjualan tanah secara kavling oleh Tergugat I, Penggugat kemudian berubah pikiran dengan menekan Tergugat I untuk melunasi sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Terhadap adanya perubahan skema

Halaman 20 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran tersebut, Tergugat merasa telah dijabak oleh Penggugat, karena:

- a. Kesepakatan awal mengenai pembayaran adalah setiap laku per kavling, Tergugat I membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are;
- b. Setelah melakukan pembayaran tahap awal sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), Tergugat I kemudian melakukan penataan terhadap tanah milik Penggugat tersebut. Tergugat I mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk melakukan penataan tanah karena kondisi tanah tersebut sangat curam dan tidak layak jual. Sehingga Tergugat I harus mendatangkan alat berat untuk membersihkan tanah dan melakukan pengurugan serta membuat senderan sehingga kondisi tanah menjadi rapi dan layak jual. Untuk penataan tanah tersebut, terhitung sampai dengan tanggal 31 Desember 2016, Tergugat I telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 117.348.000,- (seratus tujuh belas juta tiga ratus empat puluh delapan ribu rupiah);
- c. Setelah Tergugat I melakukan penataan terhadap tanah tersebut sehingga kondisinya menjadi bagus dan layak jual, mulai muncul niat tidak baik Penggugat untuk membatalkan jual beli dengan cara memaksa Tergugat I untuk melakukan pelunasan sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), padahal kesepakatan awalnya adalah pembayaran dilakukan setiap laku per kavling tanah;
- d. **Dengan adanya desakan dari Penggugat tersebut, Tergugat I menjadi panik karena sudah mengeluarkan banyak biaya untuk pengkavlingan tersebut. Sehingga dalam kondisi panik dan terdesak, Tergugat I terpaksa menanda tangani Surat Perjanjian**

Halaman 21 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Jual Beli tanggal 30 Desember 2016 yang disodorkan oleh Penggugat dikantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana, SH.M.Kn. Tergugat I menandatangani surat perjanjian tersebut tanpa memahami isinya, dalam pikiran Tergugat I hanya mau menyelamatkan uang yang telah dikeluarkan untuk proyek tersebut;

8.3 Bahwa niat tidak baik Penggugat terlihat jelas dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016. Khususnya pada pasal 2 huruf b yang berbunyi:

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

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

8.4 Bahwa terhadap ketentuan Pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2016, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I,

Halaman 22 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



adalah merupakan ketentuan perjanjian bersyarat yang bertentangan dengan kesusilaan dan dilarang oleh undang-undang, antara lain:

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

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

- b. Bahwa pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2016 tersebut juga bertentangan dengan Ketentuan Pasal 1256 KUH Perdata yang menyatakan: *“Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata bergantung pada kemauan orang yang terikat.....dst....”*, karena mengandung klausula yang bertujuan untuk kepentingan salah satu pihak saja dan semata-mata tergantung atas kemauan sepihak belaka. Hal ini sesuai juga dengan pendapatnya M. Yahya Harahap, H.H. dalam bukunya Segi Segi Hukum Perjanjian hal 51 yang menyatakan :

Halaman 23 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



“Syarat tidak boleh bertentangan dengan wujud atau hakekat perjanjian pada dasarnya harus atas persetujuan bersama yang pelaksanaannya tidak didasarkan pada kemauan sepihak belaka, karena setiap syarat yang bertentangan dengan hakekat tadi adalah batal atau perjanjian dianggap tidak ada (*nietiq*).”

“Umpamanya, terlaksananya syarat yang menanggukkan semata mata tergantung atas kehendak debitur secara sepihak, ini bertentangan dengan ketentuan pasa 1256 BW....”

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

Halaman 24 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



menjadi hangus karena Tergugat I tidak tepat waktu melunasi pembayaran jual beli tanah;

- f. Perjanjian tersebut juga melanggar Asas Keadilan, yang mana dalam Ajaran Asas Keadilan menyatakan bahwa Suatu perjanjian adalah adil apabila prestasi-prestasi yang diperjanjikan adalah sama nilainya atau yang dimaksudkan sebaliknya bahwa prestasi-prestasi yang diperjanjikan itu adil berdasarkan suatu perjanjian yang seimbang (*gelijkwaardig*) yaitu perjanjian dilakukan oleh pihak-pihak yang sama haknya. (Pendapat Dr. Harlien Budiono: Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan edisi Ke II Tahun 2008, hal 20).
- g. Bahwa menurut Pasal 1266 KUH Perdata: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan–persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan timbal balik demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian....."
- h. Bahwa menurut Pendapat Prof. Dr.R Wirjono Prodjodikoro S. H dalam bukunya "Azas-Azas Hukum Perjanjian, Penerbit CV.Mandar Maju/2000/Bandung, Cetakan VIII, hal 88, " Bahwa wanprestasi dalam perjanjian timbal balik dapat dimajukan sebagai alasan minta pecahnya perjanjian dan hakim diberi kuasa mengatur akibatnya selaras dengan keadaan dan kepatutan ".

Dengan berpedoman pada ketentuan pasal 1266 KUH Perdata dan Pendapat-pendapat ahli tersebut diatas, maka Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2017 yang dibuat antara Penggugat sebagai

Halaman 25 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Pihak Penjual/ Pertama dan Tergugat I sebagai Pihak Pembeli/ Kedua tersebut harus dinyatakan tidak sah dan bertentangan dengan hukum;

9. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat angka 11 (sebelas) dan 12 (dua belas), Tergugat I tanggapi sebagai berikut:

9.1 Bahwa Tergugat I tidak mau melakukan pelunasan karena tetap berpegang pada kesepakatan awal, yaitu: setiap laku per kavling, Tergugat I membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are;

9.2 Bahwa pada tanggal 27 Pebruari 2017 Tergugat I berhasil menjual 1 (satu) unit ruko diatas tanah seluas 200 m2 dengan kesepakatan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan sebagai tanda jadi pembelian ruko tersebut sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Tergugat I belum melakukan pembayaran kepada Penggugat karena uang pembayaran tanda jadi pembelian ruko tersebut digunakan untuk membangun ruko dan rencananya setelah pelunasan oleh pembeli ruko baru Tergugat I membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

9.3 Bahwa selain ruko tersebut, pada saat yang hampir bersamaan juga telah terjual rumah diatas tanah kavling seluas 150 m2 dengan harga Rp. 359.000.000,- (tiga ratus lima puluh Sembilan juta rupiah). Rumah tersebut saat ini telah ditempati oleh Tergugat II. Tergugat I juga belum bisa melakukan pembayaran kepada Penggugat karena uang muka yang diberikan oleh pembeli kepada Tergugat I digunakan untuk membangun rumah dan ruko tersebut. Terhadap penjualan rumah ini, Tergugat mempunyai kewajiban kepada Penggugat sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

9.4 Bahwa demikian juga terhadap rumah diatas tanah kavling seluas 125 m2 dengan harga Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta

Halaman 26 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



rupiah) tanggal 3 Maret 2017 baru dibayar tanda jadi sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) rencananya akan digunakan oleh Tergugat I untuk membangun rumah terlebih dahulu. Terhadap penjualan rumah ini, Tergugat I harus membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);

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

9.6 Bahwa benar bunyi filsafat kuno yang menyatakan: "*manusia hanya bisa merencanakan, mengenai hasilnya Tuhanlah yang menentukan*".

Pada tanggal 14 Juni 2017 muncul gugatan di Pengadilan Negeri Singaraja atas tanah milik Penggugat tersebut. Gugatan diajukan oleh Made Yasa yang mengaku sebagai pemilik asal tanah tersebut terhadap Penggugat sebagai Tergugat I dan Tergugat I sendiri sebagai Tergugat II. Gugatan tersebut terdaftar di Pengadilan Negeri Singaraja dengan register perkara Nomor: 296/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 14 Juni 2017;

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

Halaman 27 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



- 9.8 Bahwa adanya gugatan tersebut sangat merugikan Tergugat I karena disamping bangunan yang hampir selesai, pembeli ruko dan pembeli rumah selain Tergugat II, meminta kembali uang muka/tanda jadi yang telah diberikan kepada Tergugat I karena beranggapan tanah tersebut bermasalah. Sehingga dengan terpaksa Tergugat I akhirnya mengembalikan uang muka/tanda jadi tersebut;
- 9.9 Bahwa untuk melakukan penataan tanah, membangun ruko dan rumah sejak bulan November 2016 sampai dengan bulan Juni 2017, Tergugat I telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 841.624.000,- (delapan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) yang terdiri dari pembelian bahan-bahan bangunan dan pembayaran ongkos tukang;
10. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat angka 13 (tiga belas), 14 (empat belas) dan 15 (lima belas), Tergugat I tanggapi sebagai berikut:
- 10.1 Bahwa benar perkara Nomor: 296/Pdt.G/2017/PN.Sgr dipengadilan telah selesai, namun Tergugat I tidak mengetahui dengan pasti penyelesaian permasalahan tersebut, tiba-tiba pihak Made Yasa selaku Penggugat mencabut gugatannya;
- 10.2 Bahwa dengan selesainya perkara tersebut, tidak secara otomatis menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I. Akibat adanya sengketa tersebut, para pembeli kavling batal membeli ruko dan rumah karena tanahnya dianggap bermasalah. Sehingga Tergugat I akhirnya juga tidak bisa menyelesaikan kewajiban kepada Penggugat;
- 10.3 Bahwa dengan adanya anggapan tanah tersebut bermasalah, sehingga Tergugat I membutuhkan waktu untuk menjual lagi rumah dan ruko tersebut kepada pihak lain, namun Penggugat tidak mau tahu dan tetap menuntut Tergugat I untuk melakukan pelunasan. Sikap Penggugat

Halaman 28 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



tersebut, semakin menegaskan etika tidak baiknya mau membatalkan perjanjian jual beli dengan Tergugat I tanpa mau tahu kerugian yang diderita oleh Tergugat I;

11. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 16 (enam belas) dan 17 (tujuh belas) yang menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena sesungguhnya Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi (ingkar janji).Penggugat telah menjamin tanah yang dijualnya kepada Tergugat I tidak dalam sengketa. Jaminan Penggugat tersebut ditegaskan dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016 pasal 3 yang berbunyi: “ *Pihak pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan hutang dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun* “. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Jual Beli tersebut, mestinya Penggugat menjamin agar tanah sengketa tidak tersangkut sengketa serta beban-beban lainnya berupa apapun juga. Akan tetapi kenyataannya adanya gugatan (klaim) oleh Pihak Ketiga terhadap tanah sengketa, kemudian muncul persepsi (citra) dimasyarakat, bahwa tanah sengketa adalah tanah yang bermasalah. Dengan adanya persepsi bahwa tanah sengketa adalah tanah yang bermasalah, sehingga sangat merugikan Tergugat I karena: *Pertama*, Penggugat kesulitan untuk menjual/ memasarkan kembali tanah sengketa tersebut, *Kedua*: Para Pembeli yang sudah membayar uang muka batal membeli dan meminta kembali uang muka yang telah dibayarkannya;

12. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat angka 18 (delapan belas) dan 19 (sembilan belas), Tergugatanggapi sebagai berikut:

12.1 Bahwa benar luas asal tanah sengketa adalah 1250 m² terletak di
Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, kabupaten Buleleng;

Halaman 29 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



12.2 Bahwa benar tanah kavling seluas 150 m2 telah laku dijual oleh
Tergugat I kepada pihak lain;

12.3 Bahwa benar sertifikat atas tanah tersebut telah dipecah menjadi 7
(tujuh buah Sertipikat Hak Milik, yaitu:

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

Halaman 30 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

12.4 Bahwa tidak benar tanah-tanah tersebut seluruhnya adalah milik Penggugat, karena Tergugat I telah melakukan pembayaran sebesar Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan telah mengeluarkan biaya penataan tanah, membangun ruko dan rumah sejak bulan November 2016 sampai dengan bulan Juni 2017 sebesar Rp. 841.624.000,- (delapan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) yang terdiri dari pembelian bahan-bahan bangunan dan pembayaran ongkos tukang;

13. Bahwa benar dalil posita gugatan Penggugat angka 20 (dua puluh) yang menyatakan diatas tanah obyek sengketa saat ini ada bangunan ruko diatas tanah seluas 200 m² dan bangunan rumah diatas tanah seluas 150 m² yang ditempati dan dikuasai oleh Tergugat II;

14. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 21 (dua puluh) yang menyatakan penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah. Tergugat I dan Tergugat II adalah para pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang. Oleh karenanya, tidak benar dan tidak beralasan tuntutan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan membongkar bangunan yang ada diatasnya, karena Tergugat I telah membeli secara sah tanah tersebut dari Penggugat dan Tergugat II juga telah membeli rumah secara sah dari Tergugat I;

15. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 22 (dua puluh dua) yang menyatakan Penggugat telah menderita kerugian materiil dan imateriil akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I. Fakta yang

Halaman 31 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar, justru Tergugat I lah yang menderita kerugian materiil maupun imateriil akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat karena ternyata tanah yang dijual kepada Tergugat I adalah tanah bermasalah. Oleh karenanya, seharusnya Penggugatlah yang membayar ganti rugi materiil dan immaterial kepada Tergugat I;

16. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat angka 23 (dua puluh tiga) yang memohon sita jaminan atas tanah obyek sengketa. Dalil tersebut tidak beralasan karena sertifikat hak milik atas tanah-tanah tersebut masih atas nama Penggugat dan sertifikat-sertifikat tersebut dipegang oleh Penggugat sendiri;

Dari uraian tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa tidak benar Tergugat I telah melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji terhadap Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016. Untuk itu, mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ:

1. Bahwa apa yang telah terurai pada bagian Konvensi agar secara mutatis mutandis dianggap bagian dari Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah Pihak Kedua/Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016, selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Pihak Pertama/Penjual dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016 yang selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;
4. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonvensi mengadakan perjanjian jual beli dibawah tangan dengan Tergugat Rekonvensi, sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam kwitansi pembayaran tanggal 20 Juli

Halaman 32 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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

2016, pembayaran tahap awal sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), sisanya sebesar Rp. 1.037.500.000,- (satu miliar tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016, **pembayaran dengan ketentuan setiap laku terjual satu unitnya pembayaran dilakukan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are.**Setelah satu kavling laku terjual, maka sesuai dengan kesepakatan Penggugat Rekonvensi membayar kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga total uang yang telah diterima oleh Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);

5. Bahwa kemudian Perjanjian antara Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Kedua/Pembeli dan Tergugat Rekonvensi sebagai Pihak Pertama/Penjual tersebut diperbaharui dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 30 Desember 2016;
6. Bahwa Perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Kedua/Pembeli dan Tergugat Rekonvensi sebagai Pihak Pertama/ Penjual tanggal 30 Desember 2016 atas dengan sebidang tanah seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi), dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1008/Desa Sambangan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 Februari 2006, Nomor: 00034/ Sambangan/ 2006, terletak di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, atas nama GEDE MERTA WIDIADA (Tergugat Rekonvensi);
7. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 30 Desember 2017 antara Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Pembeli/Kedua dan Tergugat Rekonvensi sebagai Pihak Penjual/Pertama telah disepakati harga Rp. 1.437.500.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus

Halaman 33 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



ribu rupiah) untuk tanah seluas 1.250 M2 (seribu dua ratus lima puluh meter persegi);

8. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2017 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi ada perubahan skema pembayaran yang awalnya pembayaran dengan ketentuan setiap laku terjual satu unitnya pembayaran dilakukan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are, kemudian atas desakan Tergugat Rekonvensi berubah, sebagaimana tercantum dalam dalam pasal 2 sebagai berikut:

a. Sebelum penandatanganan akta ini telah dibayar sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta) oleh pihak kedua kepada pihak pertama;

b. Sedangkan sisanya sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar dengan ketentuan sebagai berikut: Pihak Kedua harus membayar selambat-lambatnya tanggal 30 Juni 2017, apabila pada tanggal 30 Maret 2017 Pihak Kedua belum bisa melunasi sisa pembayaran setiap bulannya akan dikenakan denda sebesar 2% dari sisa pembayaran, bilamana telah lewat dari tanggal 1 Juli 2017 dan Pihak Kedua belum membayar lunas maka perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama;

9. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Pembeli tanah melakukan pembayaran sebesar Rp. 550.000.000,- kepada pihak Tergugat Rekonvensi sebagai Pihak Penjual, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah sepakat jika tanah tersebut akan dijual secara kavling oleh Penggugat Rekonvensi. Oleh karenanya, kemudian dilakukan pemecahan terhadap tanah sengketa tersebut dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 34 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Milik No. 04194/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04429,
Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02005/SAMBANGAN/2017, Luas:
150 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 04195/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04430,
Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02006/SAMBANGAN/2017, Luas:
200 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
 - c. Sertipikat Hak Milik No. 04196/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04431,
Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02007/SAMBANGAN/2017, Luas:
150 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
 - d. Sertipikat Hak Milik No. 04197/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04432,
Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02008/SAMBANGAN/2017, Luas:
125 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
 - e. Sertipikat Hak Milik No. 04198/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04433,
Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02009/SAMBANGAN/2017, Luas:
120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
 - f. Sertipikat Hak Milik No. 04199/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04434,
Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02010/SAMBANGAN/2017, Luas:
120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
 - g. Sertipikat Hak Milik No. 04200/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04435,
Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02011/SAMBANGAN/2017, Luas:
120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
 - h. Sertipikat Hak Milik No. 04201/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04436,
Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02012/SAMBANGAN/2017, Luas:
145 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
10. Bahwa tanah hasil pemecahan sebagaimana dimaksud pada angka 9 (sembilan) huruf a diatas, telah terjual dan bahkan sertipikatnya telah dibalik nama menjadi atas nama pembeli kavling tersebut;

Halaman 35 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa oleh karena telah ada 1 (satu) unit kavling yang terjual yaitu tanah sebagaimana dimaksud pada posita angka 9 (sembilan) huruf a, sehingga tanah-tanah dengan Sertipikat Hak Milik yang masih ada saat ini yaitu:

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

Halaman 36 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



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

Tanah-tanah dengan sertipikat tersebut diatas untuk selanjutnya disebut:
Tanah Obyek Sengketa;

12. Bahwa disamping telah melakukan pembayaran sebesar Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), Penggugat Rekonvensi juga telah mengeluarkan biaya-biaya untuk penataan tanah, membangun ruko dan rumah terhitung sejak bulan November 2016 sampai dengan bulan Juni 2017 sebesar Rp. 841.624.000,- (delapan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) yang terdiri dari pembelian bahan-bahan bangunan dan pembayaran ongkos-ongkos bangunan;

13. Dalam proses memasarkan/menjual kembali tanah sengketa yang sudah dikavling tersebut, tiba-tiba tanah sengketa digugat oleh Pihak Ketiga ke Pengadilan Negeri Singaraja sebagaimana tercatat dalam Register Perkara Nomor: 296/Pdt.G/2017/PN.Sgr tanggal 14 Juni 2017, dimana dalam gugatan tersebut Tergugat Rekonvensi sebagai Tergugat I dan Penggugat Rekonvensi sebagai Tergugat II;

14. Bahwa dengan adanya gugatan (klaim) oleh Pihak Ketiga terhadap tanah sengketa, kemudian muncul persepsi (citra) dimasyarakat, bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah bermasalah. Dengan adanya persepsi bahwa tanah sengketa adalah tanah yang bermasalah, maka sangat sulit bagi Penggugat Rekonvensi untuk melanjutkan pemasaran/penjualan, bahkan para pembeli kavling yang telah membayar uang muka justru meminta kembali uangnya. Dalam kondisi seperti itu, Penggugat Rekonvensi akhirnya kesulitan untuk melakukan pelunasan sesuai dengan waktu jatuh tempo

Halaman 37 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 Juli 2017 sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016;

15. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi sampai dengan jatuh tempo sesuai perjanjian belum bisa melakukan pelunasan sisa pembayaran jual beli tanah sengketa terhadap pihak Tergugat I sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), kemudian Tergugat Rekonvensi secara sepihak membatalkan Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2017 tersebut serta melakukan tindakan dengan menyatakan uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta) tersebut menjadi milik Tergugat Rekonvensi;

16. Bahwa dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2017 yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, Pasal 3 menyebutkan: "*Pihak pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan hutang dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun*".

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Jual Beli tersebut, mestinya Tergugat Rekonvensi menjamin agar tanah sengketa tidak tersangkut sengketa serta beban-beban lainnya berupa apapun juga. Akan tetapi kenyataannya adanya gugatan (klaim) oleh Pihak Ketiga terhadap tanah sengketa, kemudian muncul persepsi (citra) dimasyarakat, bahwa tanah sengketa adalah tanah yang bermasalah. Dengan adanya persepsi bahwa tanah sengketa adalah tanah yang bermasalah, sehingga sangat merugikan Penggugat Rekonvensi. Dalam kondisi sulit seperti itu, akhirnya Penggugat Rekonvensi belum bisa melunasi pembayaran sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atas Tanah Obyek Sengketa yang jatuh tempo tanggal 1 Juli 2017 sesuai dengan Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016;

Halaman 38 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa adanya gugatan (klaim) oleh Pihak Ketiga terhadap tanah sengketa, ke Pengadilan Negeri Singaraja, membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi tidak dapat menjamin tanah sengketa tidak tersangkut sengketa serta beban beban lainnya yang berupa apapun. Dengan tidak dapat menjamin tanah sengketa tidak tersangkut sengketa serta beban-beban lainnya yang berupa apapun, maka Tergugat Rekonvensi telah melanggar kesepakatan sebagaimana ketentuan Pasal 3 Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2017. Dengan melanggar kesepakatan sebagaimana ketentuan Pasal 3 Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2017, maka Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi atau cedera janji.
18. Bahwa setelah adanya gugatan oleh pihak ketiga ke pengadilan atas tanah tersebut, Penggugat Rekonvensi baru menyadari telah dijebak oleh Tergugat Rekonvensi. Hal tersebut terlihat dalam ketentuan Pasal 2 huruf b Perjanjian Jual Beli Tanggal 30 Desember 2016, yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, yang berbunyi;

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

Halaman 39 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



jasas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, karena uang yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sudah ½ (setengah) dari harga jual beli tanah tersebut, tapi dengan entengnya Tergugat Rekonvensi mau menhanguskan uang tersebut, padahal keasalahan ada pada Tergugat Rekonvensi;

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

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

Halaman 40 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



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

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

Halaman 41 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Disamping itu ketentuan dalam perjanjian tersebut melanggar Asas Manfaat serta memuat klausul yang berat sebelah (onereuze clausules) karena pembayaran uang sebesar Rp. 550.000.000,- sebagai uang muka jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensil menjadi hangus karena Penggugat Rekonvensi tidak tepat waktu melunasi pembayaran jual beli tanah;
- f. Perjanjian tersebut juga melanggar Asas Keadilan, yang mana dalam Ajaran Asas Keadilan menyatakan bahwa Suatu perjanjian adalah adil apabila prestasi-prestasi yang diperjanjikan adalah sama nilainya atau yang dimaksudkan sebaliknya bahwa prestasi-prestasi yang diperjanjikan itu adil berdasarkan suatu perjanjian yang seimbang (*gelijkwaardig*) yaitu perjanjian dilakukan oleh pihak-pihak yang sama haknya. (Pendapat Dr. Harlien Budiono: Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan edisi Ke II Tahun 2008, hal 20).
- g. Bahwa menurut Pasal 1266 KUH Perdata: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan timbal balik demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam perjanjian....."
- h. Bahwa menurut Pendapat Prof. Dr.R Wirjono Prodjodikoro S. H dalam bukunya "Azas-Azas Hukum Perjanjian, Penerbit CV.Mandar Maju/2000/Bandung, Cetakan VIII, hal 88, " Bahwa wanprestasi dalam perjanjian timbal balik dapat diajukan sebagai alasan minta pecahnya perjanjian dan hakim diberi kuasa mengatur akibatnya selaras dengan keadaan dan kepatutan ".

Halaman 42 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1266 KUH Perdatadan Pendapat tersebut diatas, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan agar Perjanjian Jual Beli Tertanggal 30 Desember 2017 yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Pembeli/ Pertama dan Tergugat Rekonvensi sebagai Pihak Penjual/Pertama dibatalkan.

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

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

21. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi dan Perjanjian Jual Beli tertanggal 30 Desember 2017 yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi batal karena melanggar ketentuan hukum yang berlaku, maka telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi berupa:

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

b. Biaya-biaya untuk penataan tanah, membangun ruko dan rumah terhitung sejak bulan November 2016 sampai dengan bulan Juni 2017 sebesar Rp. 841.624.000,- (delapan ratus empat puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) yang terdiri dari pembelian bahan-bahan bangunan dan pembayaran ongkos-ongkos bangunan;

sehingga total kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 550.000.000,- ditambah Rp. 841.624.000,- menjadi Rp. 1.391.624.000,- (satu miliar tiga ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Halaman 43 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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)



22. Bahwa oleh karena akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.391.624.000,- (satu miliar tiga ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) ditambah bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan dari total ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi terhitung sejak bulan Juni 2017 sampai dengan dilakukannya pembayaran ganti rugi tersebut oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;

23. Bahwa untuk menghindarkan Penggugat Rekonvensi dari kerugian yang lebih besar lagi, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang mengadili perkara ini agar meletakkan sita jaminan (conservoir beslag) terhadap:

- a. Sertipikat Hak Milik No. 04195/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04430, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02006/SAMBANGAN/2017, Luas: 200 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 04196/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04431, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02007/SAMBANGAN/2017, Luas: 150 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- c. Sertipikat Hak Milik No. 04197/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04432, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02008/SAMBANGAN/2017, Luas: 125 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- d. Sertipikat Hak Milik No. 04198/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04433, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02009/SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;
- e. Sertipikat Hak Milik No. 04199/Desa Sambangan, NIB: 22040612.04434, Surat Ukur Tanggal 23/03/2017 No. 02010/SAMBANGAN/2017, Luas: 120 m2 atas nama GEDE MERTA WIDIADA;

Halaman 44 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

24. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan tidak terbantahkan oleh Tergugat Rekonvensi, maka kiranya cukup beralasan bila Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada banding, perlawanan maupun kasasi;

25. Bahwa guna terjaminnya pelaksanaan putusan dalam perkara ini, maka sudah sepatutnyalah Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari dari setiap keterlambatan membayar ganti rugi dihitung sejak putusan ini dijalankan hingga hari pembayaran ganti rugi dilaksanakan;

Berdasarkan atas hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat Rekonvensi Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 45 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Perjanjian Jual Beli tanggal 30 Desember 2016 yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai Pihak Kedua/Pembeli dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai Pihak Kesatu/Penjual batal dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk berlaku;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.391.624.000,- (satu miliar tiga ratus Sembilan puluh satu juta enam ratus dua puluh empat ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara kontan dan tunai;
- Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan dari total ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi dihitung sejak bulan Juni 2017 sampai dengan dilakukannya pembayaran ganti rugi tersebut oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara ini;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bij vorrad);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari dari setiap keterlambatan Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan sejak putusan ini dijalankan hingga hari penyerahan/pembayaran dilaksanakan;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

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

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

Halaman 46 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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)



Jawaban Tergugat II:

1. Bahwa setelah membaca dengan seksama gugatan dari Penggugat, yang menjadi pokok permasalahan adalah perjanjian jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah dengan luas 1250 M2 dengan sertifikat hak milik No. 1008 yang terletak di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng;
2. Bahwa Tergugat II tidak menjadi pihak dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut, sehingga sebelum adanya perkara ini Tergugat II tidak mengetahui tentang perjanjian jual beli tersebut;
3. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini adalah tentang wanprestasi (ingkarjanji) yang didasarkan atas adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, maka tidak benar dan keliru jika Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jelas dinyatakan : *“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”*. Sehingga sudah sepatutnya Tergugat II dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini;
4. Bahwa oleh karena Tergugat II tidak menjadi pihak dan tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Tergugat II tidak akan menanggapi poin-poin gugatan Penggugat angka 1 (satu) sampai dengan angka 19 (Sembilan belas);
5. Bahwa benar point gugatan angka 20 (duapuluh) yang menyatakan Tergugat II saat ini menguasai/menempati tanah obyek sengketa seluas 150 m2 yang terletak di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali;
6. Bahwa tidak benar poin gugatan Penggugat angka 21 (dua puluh satu) yang menyatakan Tergugat II telah menguasai tanah tersebut tanpa alas

Halaman 47 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



hak yang sah menurut hukum. Tergugat II adalah pembeli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 150 M2 dari Tergugat I dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 359.000.000,- (tiga ratus lima puluh Sembilan juta rupiah) dan telah dibayar kepada Tergugat I secara bertahap, yaitu: Tahap I dibayar sebesar Rp. 339.000.000,- (tiga ratus tiga puluh Sembilan juta rupiah), sedangkan tahap II (sisanya) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) akan dibayar setelah selesai balik nama sertipikat hak milik atas tanah tersebut menjadi atas nama Tergugat II. Oleh karenanya pula, tidak benar dan keliru jika Tergugat II diminta untuk menyerahkan tanah kepada Penggugat dan membongkar bangunan yang ada diatas, karena Tergugat II secara hukum adalah pembeli yang beritikad baik yang telah membeli tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat I;

7. Bahwa tidak benar tuntutan Penggugat angka 10 (sepuluh) yang menuntut Tergugat II untuk keluar dari obyek sengketa milik Penggugat karena Tergugat II adalah pembeli yang benar menurut hukum dan sudah sepatutnyalah Tergugat II mendapat perlindungan secara hukum sebagai pembeli yang beritikad baik, sebagaimana diatur oleh ketentuan hukum yang berlaku;
8. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi poin-poin gugatan Penggugat selain dan selebihnya karena poin-poin tersebut hanya menyangkut hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang tidak ada kaitannya dengan Tergugat II;

Demikian tanggapan dan jawaban Tergugat II dalam perkara ini, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau apabila Majelis Hakim mempunyai pertimbangan lain, Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 48 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terurai diatas, Penggugat dipersidangan telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 15 Maret 2018;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing dipersidangan telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 5 April 2018, sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya dianggap termuat serta turut dipertimbangkan pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Jawaban Tergugat I maupun Tergugat II dalam eksepsinya bukanlah mengenai kompetensi mengadili atau Absolut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan untuk menguatkan dalil-dalil gugatan telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1008 yang luasnya 1250 M2, dengan atas nama pemegang hak Gede Merta Widiada, yang aslinya ada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Buleleng, yang diberi meterai cukup telah dinazegel, selanjutnya diberi tanda P - 1;
2. Fotokopi Perjanjian Jual Beli tertanggal 30 Desember 2016, yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P - 2 ;
3. Fotokopi Penetapan dengan No. 296 / Pdt. G / 2017 / PN. Sgr. tertanggal 11 Oktober 2017, yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P - 3 ;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 04195, yang luasnya 200 M2, dengan atas nama pemegang hak Gede Merta Widiada, yang diberi meterai

Halaman 49 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P - 4 ;

5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 04197, yang luasnya 125 M2, dengan atas nama pemegang hak Gede Merta Widiada, yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P - 5 ;

6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 04198, yang luasnya 120 M2, dengan atas nama pemegang hak Gede Merta Widiada, yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P - 6 ;

7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 04201, yang luasnya 145 M2, dengan atas nama pemegang hak Gede Merta Widiada, yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P - 7 ;

8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 04196, yang luasnya 150 M2, dengan atas nama pemegang hak Gede Merta Widiada, yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P - 8 ;

9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 04200, yang luasnya 120 M2, dengan atas nama pemegang hak Gede Merta Widiada, yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P - 9 ;

10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 04199, yang luasnya 120 M2, dengan atas nama pemegang hak Gede Merta Widiada, yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P - 10 ;

11. Fotokopi dari Fotokopi Kwitansi pembayaran tahap awal pembelian tanah seluas 1250 M2, dengan SHM 1008 / Desa Sambangan atas nama Gede

Halaman 50 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Merta Widiada, tertanggal 20 Juli 2016, sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), yang diberi meterai cukup telah dinazegel, selanjutnya diberi tanda P-11 ;

12. Fotokopi Kwitansi pembayaran proses pemecahan 7 (tujuh) sertifikat Yaitu SHM No. 04201. Seluas 145 m²., SHM No. 04199. Seluas 120 m²., SHM No. 04195. Seluas 200 m²., SHM No. 04200. Seluas 120 m²., SHM No. 04196. Seluas 150 m²., SHM No. 04198. Seluas 120 m²., SHM No. 04197. Seluas 125 m²., terletak di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, atas nama pemegang hak Gede Merta Widiada, tertanggal 31 Oktober 2017, sebesar Rp. 22.750.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-12 ;

13. Fotokopi Surat Perjanjian Perdamaian antara Made Yasa dan Gede Merta Widiada, tertanggal 25 September 2017, yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P – 13;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat bertanda bukti P-2 sampai dengan P-13 diatas setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan asli serta telah dibubuhi materai cukup sehingga secara formil dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini kecuali bukti P-1 dan P-11 yang hanya berupa fotokopi diatas fotokopi tanpa Penggugat dapat menunjukkan aslinya karena asli dari bukti P-1 ada di kantor BPN Kab. Buleleng, namun keduanya telah pula bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa dipersidangan selain mengajukan bukti surat sebagaimana diatas, Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

Halaman 51 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Saksi 1. Pande Ketut Oka Suardana;

- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi masalah antara Penggugat dengan Tergugat I berawal pada tanggal 20 Juli 2016, antara Tergugat I (Gede Putu Arka Wijaya) selaku pembeli dan Penggugat (Gede Merta Widiada), selaku penjual dan pemilik sebidang tanah SHM No. 1008 seluas 1.250 M2 terletak di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng atas nama Penggugat (Gede Merta Widiada), kemudian kedua belah pihak sepakat mengadakan jual - beli dimana harga yang ditetapkan saat itu seharga Rp. 1.437.500.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dimana pada saat itu pihak pembeli berkehendak mengapling tanah tersebut, dan telah memberikan pembayaran sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp.1.037.500.000,- (satu miliar tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan di bayar selambat - lambatnnya pada tanggal 31 Desember 2016, dengan ketentuan apabila tanah itu laku terjual untuk 1 (satu) unitnya akan dibayar oleh pembeli kepada penjual sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are;
- Bahwa untuk mempermudah proses transaksi, pihak penjual (Penggugat) memberikan kuasa kepada staf saksi yang bernama Ida Bagus Kade Suardika untuk mengurus pemecahan sertifikat, yang terbagi menjadi 8 (delapan) bidang sertifikat dan dalam proses pemecahan tersebut, 1 (satu) unit seluas 150 M2 sebagai bagian dari 8 sertifikat, laku terjual yang di beli oleh I Made Agus Jaya Mahardika, sehingga tersisa 7 sertifikat atas nama Penggugat Gede Merta Widiada (penjual) dan karena saksi selain sebagai Notaris juga sebagai PPAT maka jual beli tanah tersebut

Halaman 52 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan di kantor saksi secara notarial antara Penggugat Gede Merta Widiada selaku penjual bersama dengan Made Agus Jaya Mahardika selaku pembeli;

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Desember 2016 para pihak datang kepada saksi untuk membuat perjanjian yang dibuat dibawah tangan yang pada dasarnya isinya mengenai pembayaran, dan dari awal saksi sebagai Notaris yang didatangi oleh kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I) sudah menerangkan kepada kedua belah pihak bahwa kalau membuat perjanjian jual – beli Notariat menurut ketentuan PP 34 tahun 2016 tanggal 8 Agustus 2016, setiap perikatan jual beli wajib untuk membayar PPH sebesar 2,5 % dan pada saat itu sudah saksi tawarkan kepada pihak penjual (Penggugat), namun karena Penjual merasa keberatan dengan masalah pajak tersebut dan menyatakan cukup dibuatkan dengan perjanjian di bawah tangan;
- Bahwa terhadap perjanjian tersebut yang pertama adalah masalah harga tetap tidak berubah yaitu sebesar Rp. 1.437.500.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atas jual beli tanah seluas 1.250 M2 dengan cara pembayaran pada saat sebelum penandatanganan Akta perikatan jual beli ini dibayar sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dimana pembayaran awal sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) oleh pembeli kepada penjual kemudian pada saat proses pemecahan sertifikat, ditambah dengan lakunya tanah seluas 150 M2, sehingga pihak pembeli memberikan uang lagi kepada penjual sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan sebagaimana perjanjian baru atas kesepakatan kedua belah pihak yang dibuat tertanggal 31 Desember 2016 untuk sisanya lagi sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar selambat – lambat nya tanggal 30

Halaman 53 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2017, dan dalam perjanjian disebutkan pula, apabila lebih dari tanggal 30 Maret 2017, pihak pembeli tidak membayar di kenakan denda sebesar 2 % dari sisa pembayaran dan apabila lebih dari tanggal 1 Juli 2017, pihak pembeli tidak bisa melunasi maka perjanjian Akta Jual Beli yang dibuat ini dinyatakan batal dan uang yang sudah di terima oleh penjual dari pembeli sepenuhnya menjadi milik pihak penjual dan asli sertifikat akan diserahkan kepada pihak penjual dengan ketentuan segala biaya dan resiko ditanggung oleh pihak penjual;

- Bahwa kemudian pada tanggal 30 Juni 2017, pihak pembeli datang ketempat saksi dan mengatakan tidak dapat membayar obyek tanah tersebut karena tanah tersebut dalam keadaan sengketa, yang di gugat oleh pemilik awal (Made Yasa) dan saat itu saksi dilihatkan bukti fotokopi perkara itu dan pada saat itu saksi panggil pihak penjual dan mengatakan bahwa obyek yang diperjual belikan yang akan dilunasi itu dalam keadaan sengketa dan pihak penjual berjanji akan menyelesaikan masalah tersebut ;
- Bahwa kemudian setelah perjanjian tersebut tidak ditepati oleh pembeli (Tergugat I) dengan alasan obyek yang diperjual belikan yang akan dilunasi itu dalam keadaan sengketa, maka pada tanggal 16 Oktober 2017, Kuasa Hukum Penggugat (I Gusti Ngurah Sucahya, SH.) Dkk, bersama Penjual (Penggugat Gede Merta Widiada) datang kepada saksi dan menerangkan bahwa perkara itu sudah damai dan gugatan dari pemilik awal (Made Yasa) sudah di cabut sebagaimana Putusan dari Pengadilan yang ditunjukkan kepada saksi dan saat itu mereka meminta saksi untuk menghubungi pihak pembeli untuk menerangkan bahwa obyek itu sudah tidak bermasalah dan kemudian pada tanggal 24 Oktober 2017, kedua belah pihak yaitu penjual (Penggugat) dan pembeli (Tergugat I) datang ke kantor saksi dan saat itu pihak penjual meminta

Halaman 54 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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)



kepada pihak pembeli agar segera melunasi tanah tersebut karena sengketa itu sudah selesai, namun pada saat itu pihak pembeli meminta penundaan pembayaran lagi 2 (dua) tahun dengan cara pembayaran di angsur dan hal itu tidak di setujui oleh pihak penjual sehingga pihak penjual memberikan waktu selama 7 (tujuh) hari agar dilunasi akan tetapi sampai saat ini belum ada informasi kepada saksi masalah pelunasan;

- Bahwa seingat saksi, pada tanggal 30 Maret 2017 pihak pembeli (Tergugat I) tidak melunasi sisa pembayaran, sehingga kesepakatan tentang denda sebesar 2 % dari sisa hutang tetap berjalan;
- Bahwa maksud kata- kata dalam perjanjian yang menyebutkan, apabila lebih dari tanggal 1 Juli 2017 pihak pembeli (Tergugat I) tidak bisa melunasi maka perjanjian akta jual beli yang dibuat ini dinyatakan batal dan uang yang sudah di terima oleh penjual (Penggugat) dari pembeli (Tergugat I) sepenuhnya menjadi milik pihak penjual (Penggugat) dengan kata lain, uang pembayaran pertama itu hangus;
- Bahwa mengenai pembayaran pertama yang dimaksud, saksi tidak tahu pembayaran tersebut dilakukan dimana, yang jelas tidak dikantor saksi dan saksi hanya diminta untuk membuat kwitansi pembayaran itu saja sebagai jual beli dibawah tangan sebagaimana bukti P-11 yang ditunjukkan kepada saksi, dimana saat itu Penggugat dan Tergugat I sebagai para pihak hadir disana dan mengenai perjanjian jual beli dibawah tangan tersebut juga atas dasar kehendak serta kesepakatan para pihak yang langsung oleh staf saksi yang bernama Ni Ketut Ayu Arista Dewi diketik yang kemudian setelah selesai saksi bacakan dan saksi terangkan dan selanjutnya ditandatangani saat itu oleh mereka (Penggugat dan Tergugat I) dan tidak ada yang keberatan;



- Bahwa saat itu saksi tidak tahu fisik tanah tersebut apakah sudah ada bangunannya atau belum, karena tidak pernah ke lapangan namun sudah bersertifikat, tetapi kata para pihak masih tanah kosong;
- Bahwa setahu saksi tidak ada proses jual beli dengan I Ketut Ari Wisuda;
- Bahwa setahu saksi, tanah obyek sengketa yang dipecah menjadi 8 bidang/sertifikat, 1 unit tanah telah laku dijual kepada Made Agus Jaya Mahardika sehingga tersisa 7 buah sertifikat masih atas nama Penggugat Gede Merta Widiada dan belum di alihkan dengan batas-batas keseluruhan yang saksi ketahui yaitu:
 - Sebelah timur : jalan raya sambangan;
 - Sebelah selatan : gang;
 - Sebelah barat : pangkung (sungai kering);
 - Sebelah utara : tanah milik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Made Yasa mencabut gugatannya karena tim Kuasa Hukum Penggugat datang ke kantor saksi dan menerangkan kalau gugatan itu telah dicabut dan ada perdamaian, itu saja;
- Bahwa konsekwensi dari perjanjian dibawah tangan tersebut seandainya terjadi wanprestasi maka sebagai akibat hukumnya adalah kembali kepada para pihak;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 2. Ni Ketut Ayu Arista Dewi;

- Bahwa memang benar saksi adalah staf Notaris Pande yang berkantor di Bungulan dan saksi yang ditugaskan untuk menyetik kwitansi jual beli tanah tertanggal 20 Juli 2016 antara Penggugat Gede Merta Widiada

Halaman 56 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai penjual dengan Tergugat I (Gede Putu Arka Wijaya) sebagai pembeli;

- Bahwa seingat saksi, isi kwitansi jual beli yang saksi ketik tertanggal 20 Juli 2016 tersebut adalah tentang pihak II yaitu Gede Putu Arka Wijaya (Tergugat I) memberikan uang muka (DP) sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang sisanya sebesar Rp.1.037.500.000,- (satu miliar tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dilunasi pada tanggal 30 Desember 2016;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat Gede Merta Widiada menandatangani kwitansi tersebut di hadapan Notaris Pande di kantornya dan Tergugat I Gede Putu Arka Wijaya juga mendapatkan asli dari kwitansi itu;
- Bahwa saat menetik perjanjian tersebut, seingat saksi yang hadir disana adalah Gede Merta Widiada sebagai penjual dan Gede Putu Arka Wijaya selaku pembeli dan keduanya menandatangani perjanjian jual beli tersebut setelah mendapat penjelasan dari Notaris serta tidak ada pemaksaan pada saat mereka menandatangani;
- Bahwa selain menetik kwitansi uang muka jual beli tersebut, saksi juga ditugaskan menetik masalah perjanjian pada tanggal 30 Desember 2016 yang isinya mengenai Gede Putu Arka Wijaya (Tergugat I) membayar kembali sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sehingga total sudah membayar sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) kepada Gede Merta Widiada (Penggugat), dan sisa utang Gede Putu Arka Wijaya adalah sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang akan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 30 Juni 2017, dan apabila lebih dari tanggal 30 Maret 2017 belum bisa dilunasi, maka akan dikenakan denda sebesar 2% setiap bulannya dari sisa pembayaran dan sanksi lainnya,

Halaman 57 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



yaitu bila pihak II (Gede Putu Arka Wijaya/Tergugat I) tidak melunasi sampai dengan tanggal 1 Juli 2017, maka perjanjian akta jual beli yang dibuat dinyatakan batal dan uang yang sudah diterima oleh penjual/Penggugat dari pembeli (Gede Putu Arka Wijaya/Tergugat I) sepenuhnya menjadi milik pihak penjual (gede Merta Widiada/Penggugat);

- Bahwa dalam kwitansi tercantum kalau setiap laku terjual 1(satu) unit akan dibayar sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per Are yang artinya adalah kalau Gede Putu Arka Wijaya (Tergugat I) laku menjual setiap 1 (satu) kaplingnya maka akan membayar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per Are kepada Gede Merta Widiada (Penggugat);
- Bahwa setahu saksi yang telah membeli 1 (satu) kapling tanah yang dijual oleh Gede Putu Arka Wijaya (Tergugat I) tersebut adalah Made Agus Jaya Mahardika;
- Bahwa mengenai adanya kedatangan Tergugat I ke kantor Notaris tempat saksi bekerja untuk dipertemukan dengan Penggugat untuk menyelesaikan pelunasan pembelian terhadap tanah itu, saksi kurang tahu masalah itu;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 3. Wayan Jepun;

- Bahwa saksi mengetahui pengukuran tanah milik Penggugat karena saksi adalah pembantu tukang ukur tanah di BPN;
- Bahwa saat itu saksi juga ikut melakukan pengukuran tanah tersebut tahun 2015 atas perintah Pak Lanus dengan menggunakan keker bersama dengan Pak Lanus yang mengatakan kalau tanah yang akan diukur adalah milik Gede Merta Widiada yang lokasinya ada di Desa Sambangan;

Halaman 58 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



- Bahwa saat saksi membantu melakukan pengukuran, disana selain saksi, dan Pak Lanus, ada juga Penggugat Gede Merta Widiada dan ada orang tua (Pak Yasa) yang saat itu menerangkan bahwa awalnya ia yang punya tanah itu lalu menjualnya kepada Gede Merta Widiada dan Pak Yasa itulah yang menunjukkan batas-batas tanah itu;
- Bahwa terkait masalah hasil pengukurannya saksi tidak mengerti karena tugas saksi hanya membantu tukang ukur dan saat selesai pengukuran, saksi memasang patok dari pal;
- Bahwa saat itu saksi memasang 4 (empat) buah pal di setiap pojok tanah yang diukur tersebut;
- Bahwa setahu saksi dalam melakukan pengukuran tanah yang dipecah, lebih akurat menggunakan keker, tetapi saat itu dilakukan pengukuran tanah sengketa secara global menggunakan keker, dan tentang alasannya, saksi kurang tahu karena yang memutuskan adalah Pak lanus;
- Bahwa soal luasnya keseluruhan, saksi tidak tahu tapi tentang batas-batasnya saksi masih ingat yaitu:
 - Sebelah timur : jalan raya;
 - Sebelah selatan : jalan;
 - Sebelah Utara : tanah milik;
 - Sebelah barat : pangkung (sungai kering);
- Bahwa setahu saksi sampai dengan saat ini tidak ada perubahan mengenai batas-batas tanah sengketa tersebut, tapi batas sebelah barat, saksi melihat ada gubuk (kubu) kecil dan dari gubuk kecil itu patoknya ada dekat dengan senderan batu dan tanah yang ada di gubuk kecil itu;
- Bahwa saksi terakhir ke tempat itu 3 (tiga) hari lalu diajak oleh Gede Merta Widiada untuk melihat patok yang ada di tanah itu dan saat itu masih ada gubuk kecil dan senderan itu disana;

Halaman 59 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah senderan di dekat gubuk kecil itu setahu saksi adalah pangkung yang berisi tebing yang ada tanaman jati, dan bukan tanah milik;
- Bahwa patok yang terletak di dekat senderan yang ada gubuk kecil itu ada di sebelah barat bagian utaranya, sedangkan sebelah barat bagian selatannya sampai dengan tiang telpon tidak dapat dipasang patok karena tanahnya miring;
- Bahwa saat saksi melakukan pengukuran tahun 2015 itu tidak ada bangunan lain yang saksi lihat selain gubuk (kubu) kecil itu saja;
- Bahwa saksi hanya ikut pengukuran tanah secara global saja, sedangkan saat pengukuran pemecahan sertifikat tanah tersebut, saksi tidak ikut;
- Bahwa pada saat membantu pengukuran tanah tersebut secara global, seingat saksi, selain senderan di dekat gubuk (kubu) kecil, ada senderan lain yang lebih kedalam di lokasi yang berbeda, tetapi saksi tidak tahu siapa yang membuatnya;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik gubuk (kubu) kecil itu tetapi gubuk itu tiangnya dari bambu dan atapnya campur – campur ada seng dan asbes;
- Bahwa sewaktu saksi datang ke tanah sengketa sekitar 3 (tiga) hari yang lalu, tidak ada bangunan di tanah itu, namun sekarang ada 2 (dua) bangunan, namun saksi tidak tahu siapa yang memiliki bangunan itu;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil surat bantahannya, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah mengajukan bukti surat, berupa :

Halaman 60 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Bukti surat Tergugat I:

1. Fotokopi dari Fotokopi Kwitansi tanggal 20 Juli 2016 sebagai bukti pembayaran uang muka sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) atas pembelian sebidang tanah seluas 1.250 M2. Dengan SHM 1008 / Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada, sisa pembayaran dengan ketentuan setiap laku terjual satu unit pembayaran di lakukan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T.I - 1 ;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli, tanggal 31 Desember 2016, selanjutnya diberi tanda T.I - 2 ;
3. Fotokopi Kwitansi Tanggal 27 Pebruari 2017, sebagai bukti pembayaran uang muka pembelian ruko yang di bangun oleh Tergugat I sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) oleh Kadek Beny Wiryanta, selanjutnya diberi tanda T.I - 3 :
4. Fotokopi Kwitansi Tanggal 13 Maret 2017, sebagai bukti pembayaran uang muka pembelian ruko yang di bangun oleh Tergugat I sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) oleh Gede Rasadana, selanjutnya diberi tanda T.I - 4 :
5. Fotokopi Surat dari Budi Mustika Nugraha Law Office, Nomor : 010 / BMN. Som I. 21 / VI / 2017, tanggal 21 Juni 2017, Perihal Somasi I yang ditujukan kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I - 5 :
6. Fotokopi Gugatan dari Budi Mustika Nugraha Law Office, Nomor : 04 / BMN. Pdt.G.12 / VI / 2017, tanggal 12 Juni 2017, yang telah di daftarkan di Pengadilan Negeri Singaraja dengan Perkara Nomor : 296 / Pdt.G / 2017 / PN. Sgr. tanggal 14 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T.I - 6 :

Halaman 61 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi Relas Panggilan Kepada Tergugat II dari Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara Nomor : 296 / Pdt.G / 2017 / PN. Sgr. tanggal 4 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda T.I - 7;
8. Fotokopi Relas Panggilan Kepada Tergugat II dari Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara Nomor : 296 / Pdt.G / 2017 / PN. Sgr. tanggal 14 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda T.I - 8;
9. Fotokopi Relas Panggilan Kepada Tergugat II dari Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara Nomor : 296 / Pdt.G / 2017 / PN. Sgr. tanggal 21 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda T.I - 9;
10. Fotokopi Relas Panggilan Kepada Tergugat II dari Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara Nomor : 296 / Pdt.G / 2017 / PN. Sgr. tanggal 11 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda T.I – 10 ;
11. Fotokopi Relas Panggilan Kepada Tergugat II dari Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara Nomor : 296 / Pdt.G / 2017 / PN. Sgr. tanggal 22 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda T.I – 11 ;
12. Fotokopi Relas Panggilan Kepada Tergugat II dari Pengadilan Negeri Singaraja dalam perkara Nomor : 296 / Pdt.G / 2017 / PN. Sgr. tanggal 2 Oktober 2017, selanjutnya diberi tanda T.I – 12 ;
13. Fotokopi Hasil Rekap Biaya – Biaya untuk Penataan Tanah, Pembangunan Ruko dan Rumah Proyek Kavling diatas tanah SHM No. 1008 / Desa Sambangan seluas 1.250 M2 di Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, bulan Nopember 2016 sampai dengan Juni 2017, selanjutnya diberi tanda T.I – 13 ;
14. Fotokopi Print Laporan Transaksi UD. Wida Jaya milik dari Tergugat I pada Bank BRI, tanggal 29 September 2016, sebesar Rp. 150.000.000,-

Halaman 62 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



(seratus lima puluh juta rupiah) yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan printnya, selanjutnya diberi tanda T.I - 14 ;

15. Fotokopi Surat Mohon Pemblokiran dari Kantor Advokat / Pengacara I Nyoman Sunarta, SH & Rekan, Nomor : 09 / INS/ II / 2018 tanggal 9 Pebruari 2018, sebagai bukti Tergugat I telah mengajukan pemblokiran terhadap SHM atas tanah sengketa, selanjutnya diberi tanda T.I – 15 (NB. Pernyataan Asli sedangkan lampirannya Fotokopi dari Fotokopi) ;

16. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Kwitansi yang di keluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, No. Berkas 12031 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti pembayaran Blokir SHM No 04195 / Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, yang diberi meterai cukup telah dinazegel dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I – 16;

17. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Tanda Terima Dokumen No. Berkas 12031 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti penerimaan berkas Blokir SHM No 04195 / Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I - 17 ;

18. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Kwitansi yang di keluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, No. Berkas 12034 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti pembayaran Blokir SHM No 04196 / Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I – 18;



19. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Tanda Terima Dokumen No. Berkas 12034 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti penerimaan berkas Blokir SHM No 04196 /Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I - 19 ;
20. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Kwitansi yang di keluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, No. Berkas 12037 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti pembayaran Blokir SHM No 04197 / Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I – 20;
21. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Tanda Terima Dokumen No. Berkas 12037 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti penerimaan berkas Blokir SHM No 04197 /Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I – 21;
22. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Kwitansi yang di keluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, No. Berkas 12038 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti pembayaran Blokir SHM No 04198 / Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I – 22;
23. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Tanda Terima Dokumen No. Berkas 12038 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti penerimaan berkas Blokir SHM No 04198 /Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I – 23;

Halaman 64 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



24. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Kwitansi yang di keluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, No. Berkas 12042 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti pembayaran Blokir SHM No 04199 / Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I - 24 ;

25. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Tanda Terima Dokumen No. Berkas 12042 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti penerimaan berkas Blokir SHM No 04199 / Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I – 25;

26. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Kwitansi yang di keluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, No. Berkas 12044 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti pembayaran Blokir SHM No 04200 / Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I - 26 ;

27. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Tanda Terima Dokumen No. Berkas 12044 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti penerimaan berkas Blokir SHM No 04200 / Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I – 27;

28. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Kwitansi yang di keluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, No. Berkas 12025 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti pembayaran Blokir SHM No 04201 / Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I - 28 ;

29. Fotokopi dengan tanda tangan asli tanpa stempel Tanda Terima Dokumen No. Berkas 12025 / 2018, tanggal 19 Maret 2018, sebagai bukti

Halaman 65 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerimaan berkas Blokir SHM No 04201/Desa Sambangan atas nama Gede Merta Widiada yang di ajukan oleh Tergugat I, selanjutnya diberi tanda T.I – 29;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat bertanda bukti T.I.-2 sampai dengan T.I-29, diatas setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan asli sehingga secara formil dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini kecuali bukti T.I.-1 adalah fotokopi dari fotokopi tanpa Tergugat I dapat menunjukkan aslinya namun telah dibubuhi materai cukup;

Bukti surat Tergugat II;

1. Fotokopi Kwitansi tanggal 11 Juli 2017 sebagai bukti pembayaran pembelian rumah kavling No. 2 dengan luas 1,5 Are muka sebesar Rp. 339.000.000,- (tiga ratus tiga puluh sembilan juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T.II - 1 ;
2. Fotokopi Kwitansi tanggal 1 Agustus 2016, sebagai bukti pembayaran tanda jadi pembelian bangunan 1 1/2 Are di wilayah Sambangan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), selanjutnya diberi tanda T.II - 2 ;
3. Fotokopi dari print photo dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan print photonya, selanjutnya diberi tanda T.II - 3 ;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat bertanda bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-2 , diatas setelah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan asli dan telah dibubuhi materai cukup sehingga secara formil dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan selain mengajukan bukti surat sebagaimana diatas, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing– masing telah di sumpah menurut agama dan kepercayaannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 66 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Saksi 1. Gede Rasa Dana;

- Bahwa yang saksi ketahui mengenai bukti T.1-4 berupa kwitansi adalah pada saat saksi membayar DP sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk pembelian tanah untuk bangunan seluas 125 M2 yang berlokasi di Banjar Dinas babakan, Desa Sambangan, kalau tidak salah pada bulan Maret tahun 2017 ;
- Bahwa saksi membeli tanah itu dari Gede Putu Arka Wijaya dengan kesepakatan harga tanah seluas 125 M2 beserta bangunannya secara keseluruhan adalah sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah saksi membayar DP sekitar bulan Maret tahun 2017 namun sampai tahun 2018 saat ini, saksi belum menerima barangnya (tanah beserta bangunan) tersebut, namun saksi sempat dipanggil oleh Gede Putu Arka Wijaya dan sempat dijelaskan kepada saksi bahwa tanah yang saksi beli itu ada masalah gugatan yang masuk terhadap tanah itu dan Gede Putu Arka Wijaya menjadi Tergugat II sehingga masih membuat perhitungan dengan pemilik sebelumnya dan saat itu saksi mengatakan kepada Gede Putu Arka Wijaya bahwa saksi tidak mau tahu tentang hal tersebut sehingga sempat saksi minta dibatalkan saja pembelian tanah itu dan saksi meminta uang DP saksi kembali namun Gede Putu Arka Wijaya meminta saksi untuk bersabar dan kalau soal uang kembali sudah tidak bisa karena Gede Putu Arka Wijaya sudah membangun pondasi;
- Bahwa karena tanah itu ada masalah sehingga saksi membatalkan pembelian tersebut dan saksi meminta DP saksi kembali tapi Gede Putu Arka Wijaya meminta saksi untuk sabar karena masih ada sengketa, namun sampai sekarang masih belum;

Halaman 67 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas, baik Kuasa Tergugat I, Tergugat II maupun Kuasa Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 2. Putu Sujana;

- Bahwa saksi sebagai penata tanah yang diberikan mandate oleh Tergugat I untuk menata tanah dan biaya semuanya dikeluarkan oleh Tergugat I;
- Bahwa yang saksi ketahui kalau Tergugat I sebagai pemilik tanah hasil dari membeli dari Penggugat dan Tergugat I pernah menceritakan kepada saksi terkait pembelian tanah tersebut dari Gede Merta Widiada belum lunas dibayar;
- Bahwa saksi di perintahkan oleh Gede Putu Arka Wijaya, pertama bersih bersih, setelah itu di belikan Pasir, batu dan semen untuk menyekat setelah itu baru di belikan tanah urug untuk mengurug tanah tersebut menggunakan alat berat dan sabit sekitar pertengahan tahun 2016;
- Bahwa kemudian tugas saksi adalah membagi tanah tersebut dengan memberi seket sebagai pembatas setiap kaplingan dengan menggunakan batu pasir dan semen sebanyak 8 kapling;
- Bahwa luas tanah tersebut adalah 12,5 are dengan batas-batas yang saksi tahu yaitu sebelah utara tanah milik, sebelah timur jalan raya, sebelah selatan jalan desa, sebelah barat tanah milik yang di bawahnya ada sungai kering (pangkung);
- Bahwa dari 8 kaplingan itu, belum semua laku, baru sekitar 4 (empat) kapling yang laku, sisanya belum laku terjual karena setahu saksi pembelinya tidak berani membeli karena mereka tahu tanah tersebut masih dalam sengketa (dalam masalah) ;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan tanah tersebut, seperti sertifikat atau yang lain kepada saksi;

Halaman 68 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas, baik Kuasa Tergugat I, Tergugat II maupun Kuasa Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Saksi 3. Gede Sandi Arsa;

- Bahwa saksi mengetahui adanya masalah tanah yang ada di Desa Sambangan namun tidak terlalu jelas sekali yang terletak di Banjar Dinas Babakan, Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten, Buleleng seluas \pm 12 Are ;
- Bahwa batas-batas yang saksi tahu yaitu sebelah Utara Tanah Milik Putu Gelgel, sebelah Timur Jalan Raya, sebelah Selatan Jalan Desa, sebelah Barat Tanah Milik ;
- Bahwa saksi tahu pemilik awal tanah sengketa itu adalah Made Yasa, setelah itu dibeli oleh Adisika (Gede Merta Widiada) dan kemudian dibeli oleh Gede Putu Arka Wijaya ;
- Bahwa setahu saksi sebelum di jual tanah tersebut masih kebun dan curam tidak seperti sekarang, kemudian tanah tersebut mulai di tata sejak di beli oleh Pak Jero (Gede Putu Arka Wijaya) kemudian di rapikan dan di bangun rumah dan ruko ;
- Bahwa yang saksi tahu penataan tanah itu diawali dengan membersihkan dan meratakan tanah dengan menggunakan alat berat (bolduser), setelah tanah itu ditata dan bersih baru disender, beton dan dipetak – petak oleh Gede Putu Arka Wijaya;
- Bahwa saksi mengetahuinya karena Gede Putu Arka Wijaya mengambil bahan – bahannya di Toko bangunan UD Suci tempat saksi bekerja yang terletak di depan tanah tersebut dan semua dari yang terkecil sampai yang besar, seperti Batu, Pasir , koral, Semen, tanah untuk menguruk tanah

Halaman 69 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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

saat baru di tata dan banyak lagi bahan – bahan yang di beli di Toko tempat saksi kerja;

- Bahwa setahu saksi, Gede Putu Arka Wijaya sampai saat ini masih ngutang di tempat saksi kerja tersebut lebih dari Rp. 400.000.000, (empat ratus juta rupiah) ;
- Bahwa masalah tanah itu sudah dibayar atau bagaimana oleh Tergugat I kepada Penggugat, saksi tidak tahu namun Gede Putu Arka Wijaya, pernah dengar ngomong kalau tanah itu belum lunas;
- Bahwa Tergugat I belum pernah menunjukkan kepada saksi Akta Jual Beli tanah dari Gede Merta Widiada kepada Tergugat I Gede Putu Arka Wijaya dan saksi juga belum pernah tahu soal pengalihan sertifikat tanah tersebut ataupun melihat dokumen – dokumen lain terkait jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut diatas, baik Kuasa Tergugat I, Tergugat II maupun Kuasa Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 16 Juli 2018, sedangkan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa baik Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan cukup dengan pembuktiannya, serta menyatakan tidak ada hal-hal lain yang disampaikan lagi, dan untuk selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan telah dipertimbangkan dengan seksama

Halaman 70 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Penggugat diatas, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban yang disertai Eksepsi mengenai cacat formil gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Kuasa Tergugat I tersebut sebelum mempertimbangkan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalihkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya, Penggugat mendalihkan ada membuat perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat I, namun dalam perkara ini, Penggugat juga mengajukan gugatan terhadap Tergugat II yang tidak menjadi pihak dalam perjanjian jual beli tersebut, sehingga secara substansi gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melanggar hukum adalah berbeda dan menggabungkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melanggar hukum telah melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan sendiri dan hal tersebut dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 879/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, sehingga gugatan Penggugat adalah kabur (obscuur libel);
2. Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas karena tidak menyebutkan batas-batas tanah obyek sengketa dengan benar, karena Penggugat menyebutkan batas-batas tanah secara global dan tidak menguraikan batas masing-masing tanah yang sertifikatnya telah dipecah sehingga mengakibatkan tanah obyek sengketa menjadi tidak jelas atau kabur;

Halaman 71 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kuasa Tergugat I tersebut Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menolak semua dalil jawaban/ eksepsi Tergugat I, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Bahwa eksepsi Tergugat I tersebut keseluruhannya sangat jelas sudah masuk dalam pokok perkara yang harus dibuktikan dalam persidangan, sehingga Eksepsi dari Tergugat I sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur atau Obscuurlibell karena Penggugat mendalilkan adanya perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat I, namun Penggugat juga mengajukan gugatan terhadap Tergugat II yang tidak menjadi pihak dalam perjanjian jual beli tersebut, sehingga secara substansi gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melanggar hukum adalah berbeda dan menggabungkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melanggar hukum telah melanggar tata tertib beracara, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Penggugat, maka mengenai substansi perkara yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat I maupun Tergugat II apakah gugatan Penggugat termasuk ke dalam substansi cidera janji/wanprestasi ataukah termasuk ke dalam substansi perbuatan melawan hukum ataukah terdapat hubungan yang erat atau koneksitas antara perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sehingga Penggugat menggabungkan dalam satu gugatan sebagaimana yang dieksepsikan tersebut diatas, menurut Majelis merupakan eksepsi yang menyangkut pokok perkara, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I tersebut bersama-sama dengan pokok perkara. Dengan demikian maka sudah sepatutnya eksepsi Tergugat I perihal tersebut diatas dinyatakan ditolak;

Halaman 72 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi Kuasa Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas karena tidak menyebutkan batas-batas tanah obyek sengketa dengan benar, karena Penggugat menyebutkan batas-batas tanah secara global dan tidak menguraikan batas masing-masing tanah yang sertifikatnya telah dipecah, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah menguraikan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 1250 M2 sesuai bukti Sertifikat Hak Milik Nomor : 1008 yang terletak di desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng tertera atas nama Gede Merta Widiada (Penggugat) yang dibeli oleh Tergugat I dengan harga yang telah disepakati seluruhnya Rp. 1.437.500.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sehingga oleh karena telah dikapling-kapling oleh Tergugat I maka untuk mempermudah penjualan tanah kaplingan tersebut, Penggugat melakukan pemecahan sertifikat atas nama Penggugat menjadi 8 (delapan) sertifikat, dan masih dalam tenggang waktu sebelum jatuh tempo pelunasan salah satu kaplingan tanah tersebut seluas 150 M2 telah laku terjual kepada orang lain dengan batas-batas:

Utara : tanah milik orang lain;

Selatan : tanah milik Penggugat yang di atasnya berdiri bangunan ruko

Barat : tanah milik Penggugat yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah ;

Timur : Jalan Raya ;

dan oleh karena dari 8 tanah kaplingan yang masing-masing telah bersertifikat atas nama Penggugat, salah satunya telah laku terjual, maka tanah yang dimiliki Penggugat tersisa 7 (tujuh) sertifikat yang masih dalam penguasaan Penggugat dan belum beralih kepada siapapun, sehingga sisa tanah seluas 980 M2 yang dikuasai Tergugat I merupakan **Obyek sengketa** karena merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M2 adalah sah milik Penggugat dengan batas-batas:

Halaman 73 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



- Utara : tanah milik orang lain ;
- Selatan : jalan masuk yang dikenal dengan nama jalan Tapuk Base ;
- Barat : Pankung ;
- Timur : Jalan Raya sambangan ;

sehingga Majelis berpendapat bahwa apa yang telah dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya sudah cukup jelas mengenai batas-batas obyek sengketa terlebih setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1008 yang terletak di desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng yang telah dipecah menjadi 8 sertifikat dan hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut, oleh Para pihak yang berperkara telah pula disetujui, dengan fakta- fakta mengenai batas-batas obyek sengketa sekarang sebagaimana pecahan masing-masing sertifikat tersebut, sehingga menurut Majelis eksepsi Tergugat I diatas tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis berpendapat eksepsi Tergugat I ditolak seluruhnya, sedangkan terhadap jawaban dari Tergugat II oleh karena tidak disertai eksepsi dan ternyata menyangkut pokok perkara sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat melalui Kuasanya mengajukan surat gugatan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 1250 M² sesuai bukti sertifikat Hak Milik No.1008 yang terletak didesa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, tertera atas nama Gede Merta Widiada

Halaman 74 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat) yang kemudian dijual kepada Tergugat I dengan harga yang telah disepakati seluruhnya Rp. 1.437.500.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan dari harga yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut diatas kemudian Tergugat I pada tanggal 20 Juli 2016 baru membayar sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagai tahap awal pembayaran atas pembelian tanah seluas 1250 M² milik Penggugat tersebut sedangkan kekurangan dari pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 1.037.500.000,- (satu Miliar tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016 sesuai bukti kwitansi tanda terima uang dari Tergugat I kepada Penggugat. Bahwa kemudian Tergugat I mulai mengkapling tanah milik Penggugat tersebut dengan ketentuan sebelum jatuh tempo pelunasan sesuai ketentuan diatas yaitu pada tanggal 31 Desember 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I sepakat bahwa apabila setiap laku terjual satu Unitnya Tergugat I akan memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per Are sesuai bukti kwitansi tanda terima uang tertanggal 20 Juli 2016, maka untuk memudahkan penjualan tanah kaplingan tersebut, Penggugat berinisiatif untuk memecah sertifikat tersebut yang dilakukan di kantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana SH.Mkn Notaris dikabupaten Buleleng, atas pemecahan sertifikat tersebut dipecah menjadi 8 sertifikat yang masih tertera atas nama Penggugat. Bahwa setelah 8 sertifikat tersebut terbit, masih dalam tenggang waktu sebelum jatuh tempo pelunasan salah satu kaplingan tanah tersebut seluas 150 M² dengan batas-batas :

- Utara : tanah milik orang lain;
- Selatan : tanah milik Penggugat yang diatasnya berdiri bangunan ruko
- Barat : tanah milik Penggugat yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah ;

Halaman 75 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Jalan Raya ;

telah laku terjual kepada orang lain, sehingga Tergugat I kemudian memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan total keseluruhan uang yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat I menjadi Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), dengan rincian : Pembayaran tahap awal sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ditambah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari hasil penjualan tanah seluas 150 M², namun sesuai waktu yang telah disepakati pelunasan pembayaran atas pembelian tanah milik Penggugat yaitu pada tanggal 31 Desember 2016 (sesuai kwitansi tertanggal 20 Juli 2016) Tergugat I tidak bisa melunasi kekurangan dari harga tanah sebesar Rp.1.437.500.000,- (satu miliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sehingga Penggugat sepakat memberikan waktu lagi kepada Tergugat I untuk melunasi kekurangan harga tanah milik Penggugat, dan sepakat membuat surat perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 yang pembuatannya dibantu oleh Notaris Pande Ketut Oka Suardana, S.H., Mkn. dikantornya dengan kedudukan Penggugat di dalam surat perjanjian jual beli selaku Pihak Pertama (penjual) dengan Tergugat I dalam kedudukannya sebagai Pihak Kedua (Pembeli) atas sebidang tanah seluas 1250 M² dengan ketentuan sesuai dengan bunyi pasal 2 dari surat perjanjian jual beli dibawah tangan berbunyi : “ Perjanjian jual beli tersebut diatas telah saling disetujui oleh para Pihak dengan harga sebesar harga Rp.1.437.500.000,- (satu Milliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan pembayaran sebagai berikut :

- Sebelum penanda tangan akta ini telah dibayar sebesar Rp.550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama ;
- sedangkan sisanya sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar dengan Ketentuan sebagai berikut, Pihak Kedua harus membayar selambat lambatnya tanggal 30 Juni

Halaman 76 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017, apabila pada tanggal 30 Maret 2017 Pihak Kedua belum bisa melunasi sisa pembayaran setiap bulannya akan dikenakan denda sebesar 2 % dari sisa pembayaran, bilamana telah lewat dari tanggal 1 Juli 2017 dan Pihak Kedua belum membayar lunas, maka Perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama. Asli sertifikat akan diserahkan kepada Pihak Pertama dan biaya yang timbul ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama “. Bahwa pada tanggal 24 Oktober 2017 saat di kantor Notaris Pande Ketut Oka Suardana,SH.MKn terjadi pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I di kantor Notaris tersebut, Tergugat I justru dengan berbagai alasan tidak mau melunasi kekurangan pembayaran dari pembelian tanah seluas 1250 M² milik Penggugat sebesar Rp. 887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) malahan Tergugat I minta waktu lagi kepada Penggugat selama 2 tahun untuk pelaksanaan pelunasan tersebut, akan tetapi oleh Penggugat tidak dikabulkan dan hingga sekarang Tergugat I sama sekali tidak pernah melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan oleh karena Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) hingga sekarang kepada Penggugat dan juga masa tenggang waktu sesuai surat perjanjian Jual beli tertanggal 30 Desember 2016 sudah berakhir, maka Tergugat I telah melakukan **WANPRESTASI (ingkar janji)** dan oleh karena perbuatan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat maka jelas Tergugat I adalah sebagai pembeli yang beritikad tidak baik sehingga Perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang diterima oleh pihak pertama (Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat I) sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama (Penggugat) sebesar

Halaman 77 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), sedangkan bagian dari tanah seluas 1250 M² yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II seluas 150 M² maka sisa tanah yang masih dimiliki oleh Penggugat setelah dikapling-kapling dan dipotong untuk pelebaran jalan masuk ke lokasi menjadi luas 980 M² dan sekarang telah menjadi 7 (tujuh) sertifikat yang kesemuanya tertera atas nama Gede Merta Widiada (Penggugat), yang hingga saat ini ketujuh sertifikat dimaksud masih dalam penguasaan Penggugat dan belum beralih kepada siapapun, sehingga tanah yang seluas 980 M² yang merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M² adalah Sah Milik Penggugat dan oleh karena Tergugat I telah ingkar janji (Wanprestasi), maka Obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat II yang diperoleh dari hasil membeli dari Tergugat I adalah tidak didasari oleh alas hak yang sah sehingga terhadap obyek sengketa seluas 980 M² harus diserahkan dalam keadaan kosong (lasis), kepada Penggugat dan bangunan Ruko yang dibuat oleh Tergugat I maupun bangunan rumah yang ditempati oleh Tergugat II harus dibongkar secara suka rela tanpa menuntut ganti rugi apapun kepada Penggugat dan bila perlu dengan bantuan alat Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II maka berdasarkan ketentuan pasal 1865 KUHPerdata dan pasal 283 RBG, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu kebenaran dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat I maupun Tergugat II diberi kesempatan pula untuk mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 serta 3 (tiga) orang saksi bernama Pande Ketut Oka Suardana, Ni Ketut Ayu Arista Dewi dan Wayan Jepun;

Halaman 78 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I melalui Kuasanya untuk menguatkan sangkalannya telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-29 serta 3 (tiga) orang saksi bernama Saksi Gede Rasa Dana, Putu Sujana dan Gede Sandi Arsa, sedangkan Tergugat II mengajukan bukti-bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-3 tetapi dipersidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca, mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat, jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Replik, maupun Duplik masing-masing pihak berperkara, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Apakah perbuatan Tergugat I yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian tersebut merupakan suatu perbuatan cidera janji/ wanprestasi?
2. Apakah hak Tergugat II untuk menempati tanah yang merupakan bagian dari obyek sengketa berdasarkan alas hak yang sah apabila Tergugat I terbukti melakukan perbuatan ingkar janji?

Menimbang, bahwa terkait dengan permasalahan sebagaimana diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan ingkar janji/wanprestasi maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan perihal sahnya perjanjian dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dan Tergugat I serta terjadinya wanprestasi itu sendiri sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perjanjian dikatakan mengikat bagi mereka yang membuatnya sebagai undang-undang sebagaimana termaktub dalam Pasal 1338 Kuhperdata dan syarat sahnya perjanjian diredaksikan pada Pasal 1320

Halaman 79 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuhperdata yaitu: kecakapan para pihak; kata sepakat; hal tertentu dan sebab yang halal;

Menimbang, bahwa setelah Majelis cermati mengenai perjanjian tertanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dan Tergugat I tersebut adalah merupakan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani dibawah tangan oleh keduanya tanpa perantara pejabat-pejabat umum, sehingga sebagaimana pasal 286 RBg adalah yang dipandang sebagai akta "dibawah tangan", yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan mengenai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dapat dilihat dari person atau orang yang membuatnya;

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti surat P-2 dan bukti T.I-2 berupa fotokopi perjanjian jual beli tertanggal 30 Desember 2016 yang dibuat dibawah tangan atas nama Penggugat dengan Tergugat I oleh Notaris Pande Ketut Oka Suardana, SH.MKn, yang dipandang sebagai akta "dibawah tangan", lebih lanjut disebutkan dalam pasal 289 RBg, bahwa seseorang, terhadap siapa digunakan sehelai surat di bawah tangan, wajib mengakui dengan tegas tulisan atau tandatangannya dan sebagaimana dalam proses jawab-jawab, Tergugat I melalui Kuasanya telah menyatakan dan membenarkan tentang adanya perjanjian jual beli tertanggal 30 Desember 2016 yang dimaksud antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut serta sebagaimana fakta dipersidangan dari keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu saksi Pande Ketut Oka Suardana, SH.MKn, sebagai Notaris yang membantu Penggugat dan Tergugat I untuk membuat perjanjian dibawah tangan tersebut, dan saksi Ni Ketut Ayu Arista Dewi sebagai staf Notaris saksi Pande yang membantu mengetikkan kalimat per kalimat sebagai isi dari perjanjian tersebut yang sama-sama menerangkan mengetahui mengenai isi dari surat perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I yang salah satunya berbunyi sebagai berikut: " Perjanjian jual beli tersebut diatas telah saling disetujui oleh para Pihak

Halaman 80 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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

(Penggugat/pihak pertama dengan Tergugat I/pihak kedua) dengan harga sebesar harga Rp.1.437.500.000,- (satu Milliar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan pembayaran sebagai berikut :

- a. Sebelum penanda tangan akta ini telah dibayar sebesar Rp.550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama ;
- b. Sedangkan sisanya sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar dengan Ketentuan sebagai berikut, Pihak Kedua harus membayar selambat lambatnya tanggal 30 Juni 2017, apabila pada tanggal 30 Maret 2017 Pihak Kedua belum bisa melunasi sisa pembayaran setiap bulannya akan dikenakan denda sebesar 2 % dari sisa pembayaran, bilamana telah lewat dari tanggal 1 Juli 2017 dan Pihak Kedua belum membayar lunas, maka Perjanjian ini dan perjanjian lainnya batal serta uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama. Asli sertifikat akan diserahkan kepada Pihak Pertama dan biaya yang timbul ditanggung dan dibayar oleh Pihak Pertama “.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan baik dalam proses jawab-jawab yang telah diakui dan ditegaskan Tergugat I serta dari pengajuan alat bukti surat yang sama yang secara jelas dan nyata juga telah diakui oleh Penggugat dan Tergugat I melalui Kuasanya masing-masing baik mengenai isi, tanggal pembuatan maupun tandatangan para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I pada surat tersebut maupun didukung oleh keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh pihak Penggugat dalam persidangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 30 Desember 2016 yang dimaksud antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa akta/surat tersebut di gunakan atau dapat di akui menurut dengan undang-undang,

Halaman 81 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



kemudian bagi para pihak yang bertanda tangan di dalam akta tersebut, ahli warisnya dan serta orang-orang yang mendapatkan hak oleh karena adanya perjanjian atau akta tersebut, adalah merupakan sebuah bukti yang sempurna dan sama halnya dengan akta otentik;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas dikaitkan dengan fakta hukum lainnya selain bukti Surat P-2 berupa fotokopi perjanjian jual beli tertanggal 30 Desember 2016 sebagaimana diatas kemudian bukti P-11 berupa fotokopi kwitansi pembayaran tahap awal pembelian tanah seluas 1250 M2 dengan SHM No. 1008/Desa Sambangan, atas nama Gede Merta Widiada (Penggugat) tertanggal 20 Juli 2016 sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang juga diakui dan tidak dibantah oleh Tergugat I sebagaimana dalam jawab-jawab serta bukti kwitansi pembayaran uang muka (T.I-1) dan bukti perjanjian jual beli yang sama (T.I-2) maka dinyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah lahir sebuah perikatan dari perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum;

Menimbang, bahwa seseorang dikwalifikasikan telah melakukan wanprestasi adalah salah satu pihak memenuhi prestasi tetapi tidak sempurna atau terlambat; ia tidak melaksanakan apa yang seharusnya dipenuhi dalam suatu perjanjian; ia melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa berhubungan dengan hal tersebut diatas, diperoleh fakta hukum sebagaimana dalam keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh pihak Penggugat perihal Tergugat I tidak melunasi sisa pembayaran tanah seluas 1250 M2 sebesar Rp. Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat sebagaimana telah ditentukan dalam surat perjanjian jual beli tanah tertanggal 30 Desember 2016 (bukti P-2);

Menimbang, bahwa oleh karena terdapatnya persesuaian antara bukti surat P-2 mengenai perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tertanggal 30

Halaman 82 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2016 dengan keterangan saksi-saksi Penggugat serta tidak dibantahnya dalil-dalil Penggugat oleh Tergugat I baik dalam jawab jinawab maupun sebagaimana bukti perjanjian yang sama (bukti T.I-2) di persidangan, maka dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dimuka persidangan, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka terhadap perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dan Tergugat I tersebut secara hukum adalah sah dan berlaku mengikat Penggugat dan Tergugat I, dan oleh karenanya maka petitum angka 3 adalah beralasan hukum patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 3 gugatan Penggugat dikabulkan, maka bukti P-1 berupa kwitansi pembayaran tahap awal pembelian tanah seluas 1250 M2 dengan SHM No. 1008/Desa Sambangan, atas nama Gede Merta Widiada (Penggugat) oleh Tergugat I tertanggal 20 Juli 2016 sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang juga diakui dan tidak dibantah oleh Tergugat I sebagaimana bukti T.I-1 serta pertimbangan yang telah terurai diatas, maka Majelis berpendapat bahwa kwitansi pembayaran tahap awal pembelian tanah seluas 1250 M2 dengan SHM No. 1008/Desa Sambangan, atas nama Gede Merta Widiada (Penggugat) oleh Tergugat I merupakan bagian dari isi perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016, sehingga menurut Majelis Hakim kwitansi tertanggal 20 Juli 2016 tersebut adalah sah dan oleh karenanya terhadap petitum angka 2 guagatn penggugat patut pula untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 gugatan Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 adalah seluas 1250 M2 dengan SHM No. 1008/

Halaman 83 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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

Desa Sambangan, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng sebagaimana fakta dipersidangan dari keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu saksi Pande Ketut Oka Suardana, SH.MKn, sebagai Notaris yang membantu Penggugat dan Tergugat I untuk membuat perjanjian dibawah tangan tersebut menerangkan, bahwa tanah obyek sengketa seluas 1250 M2 sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian tersebut telah dipecah menjadi 8 bidang/sertifikat, kemudian saksi pande Ketut Oka Suardana, SH.MKn serta saksi Ni Ketut Ayu Arista Dewi sama-sama menerangkan bahwa terhadap 1 unit bidang kavling tanah obyek sengketa telah laku dijual kepada Made Agus Jaya Mahardika oleh Tergugat I sehingga tersisa 7 buah bidang tanah kavlingan yang sudah bersertifikat yang masing-masing masih atas nama Penggugat Gede Merta Widiada dan belum di alihkan, kemudian fakta lain yang terungkap dipersidangan adalah bahwa sebagaimana dalam proses jawab-jawab dipersidangan, Tergugat I juga membenarkan adanya proses pemecahan SHM No. 1008/Desa Sambangan, atas nama Gede Merta Widiada (Penggugat) sesuai dengan luas tanah per kavlingnya tersebut yang dilakukan di kantor saksi pande Ketut Oka Suardana, SH.MKn sehingga menjadi 8 (delapan) sertifikat hak milik dan benar telah terjual 1 unit kavling seluas 150 M2 kepada Made Agus Jaya Mahardika;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis berpendapat bahwa tanah seluas 980 M2 merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M2 sebagai obyek sengketa, yang sekarang telah menjadi 7 (tujuh) sertifikat yang masih atas nama Penggugat dan masih pula dalam penguasaan Penggugat dan belum dialihkan kepada siapapun sebagaimana fakta diatas, maka tanah seluas 980 M2 adalah sah milik Penggugat dan oleh karenanya terhadap petitum angka 4 gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Halaman 84 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan Tergugat I melakukan wanprestasi, sebagaimana petitum angka 5 sehingga perlu kiranya di definisikan apa yang dimaksud dengan wanprestasi menurut KUHPerdata;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1238 KUHPerdata disebutkan yang dimaksud Wanprestasi adalah Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau dengan berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan (Somasi itu telah dilakukan sebanyak 3 kali oleh Kreditur), bentuknya dapat berupa :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali ;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat) ;
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang di iijinkan ;
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari ketentuan Pasal 1338 dan Pasal 1238 KUHPerdata serta dihubungkan dengan pengertian wanprestasi dan bentuk-bentuk wanprestasi tersebut, akan terlihat, apakah benar Tergugat I melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Tergugat I sebagaimana dalam surat jawaban angka 8 dan seterusnya, serta dupliknya menolak disebut melaksanakan wanprestasi dan oleh karena itu Majelis Hakim akan meneliti dan mencermati alat bukti Tergugat I apakah Tergugat I dapat membuktikan bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam menguatkan dalil bantahannya mengajukan bukti surat T.I-1 berupa fotokopi kwitansi tanggal 20 Juli 2016 sebagai bukti pembayaran uang muka sebidang tanah seluas 1250 M2 SHM No. 1008/Desa Sambangan, Kec. Sukasada, kabupaten Buleleng atas nama Penggugat Gede Merta Widiada, kemudian bukti T.I-2 berupa surat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana terhadap bukti T.I-2 tersebut diatas, Tergugat I

Halaman 85 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



menyatakan bahwa perjanjian itu merupakan perubahan skema pembayaran yang diminta oleh Penggugat sedangkan kesepakatan yang sebenarnya tidaklah demikian melainkan bahwa setiap laku per kavling, Tergugat I membayar kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per are, tetapi Penggugat membuat perjanjian baru yang terpaksa Tergugat I tandatangani mengingat kondisi tanah dan kondisi penjualan proverty yang tidak stabil sehingga membuat Penggugat menekan Tergugat I untuk melunasi sisa pembayaran tanah sebesar Rp. Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang akan dibayar sebagaimana ketentuan dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa selain bukti T.I-1 dan bukti T.I-2, Tergugat telah pula mengajukan saksi Gede Rasa Dana yang menerangkan mengenai bahwa saksi telah membayar DP sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk pembelian tanah untuk bangunan seluas 125 M2 yang berlokasi di Banjar Dinas babakan, Desa Sambangan kepada Tergugat I sebagaimana bukti T.I-4, kemudian saksi Putu Sujana dan saksi Gede Sandi Arsa yang pada pokoknya menerangkan bahwa kedua saksi tersebut adalah sebagai penata tanah yang diberikan mandat oleh Tergugat I untuk menata tanah dengan cara mengurug tanah dengan menggunakan alat berat dan biaya semuanya dikeluarkan oleh Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat TI-1 dan T.I-2 berupa kwitansi pembayaran uang muka tanah sengketa dan surat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I yang diajukan oleh Tergugat I menurut Majelis telah secara jelas dan nyata memuat pasal-pasal kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I yang memang berlaku sah dan mengikat bagi Penggugat dan Tergugat dan harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak, dan sepanjang Majelis mencermati perjanjian tersebut, dibuat dengan penuh kesadaran dan tanpa adanya

Halaman 86 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



paksaan dari siapapun dan sebagaimana fakta dari ketiga saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I, tidak ada satupun saksi yang menerangkan bahwa Penggugat melakukan penekanan-penekanan, ataupun jebakan kepada Tergugat I sehingga Tergugat I merasa terpaksa untuk menandatangani perjanjian tersebut sebagaimana bantahan Tergugat I dalam jawaban maupun dalam dupliknya bahwa Tergugat menyatakan tidak melakukan perbuatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan baik dari bukti surat maupun fakta berdasarkan keterangan saksi-saksi Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I tidak dapat membuktikan bantahannya terhadap gugatan serta pembuktian Penggugat, justru dalam hal ini Tergugat I memang terlihat tidak ingin melaksanakan apa yang telah disepakatinya bersama dengan Penggugat sesuai dengan surat perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tersebut, sehingga sudah tepat bilamana terhadap Tergugat I dinyatakan sebagai Wanprestasi/ ingkar janji, sehingga terhadap dalil pokok gugatan Penggugat pada petitum angka 5 menurut Majelis patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 gugatan Penggugat, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 5 gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat I telah melakukan WanPrestasi terhadap Penggugat dengan cara tidak bersedia melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.887.500.000,- (delapan ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) telah dikabulkan, maka jelas selain Tergugat I adalah sebagai pembeli yang beritikad tidak baik, sesuai bunyi dalam pasal 2 (dua) Surat Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I, maka sebagian perjanjian lainnya sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi Tergugat I adalah batal dan sebagaimana fakta dari saksi Pande Ketut Oka Suardana, SH.MKn yang menerangkan bahwa konsekwensi dari

Halaman 87 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian dibawah tangan tersebut seandainya terjadi wanprestasi maka sebagai akibat hukumnya adalah kembali kepada para pihak yang berarti bahwa uang yang diterima oleh pihak pertama (Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat I) sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama (Penggugat) sehingga pembayaran tahap awal yang sudah dilakukan oleh Tergugat I sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat, sepenuhnya menjadi milik Penggugat, dengan kata lain, uang pembayaran pertama itu hangus. Dengan demikian, maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, petitum angka 6 dan angka 7 sudah sepatutnya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 gugatan Penggugat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa mencermati jawaban Tergugat II sebagaimana telah terurai diatas dan meskipun secara tegas Tergugat II tidak mengajukan eksepsi akan tetapi dalam jawaban angka 1 sampai dengan angka 7 terkandung materi eksepsi tentang gugatan Penggugat yang menarik Tergugat II sebagai subyek yang mana menurut Tergugat II seharusnya dalam gugatan ini Tergugat II tidak ikut diajukan sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis akan mempertimbangkan Jawaban Tergugat II yang mengandung materi eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II tersebut pihak Penggugat dalam Repliknya telah menanggapi yang pada intinya Penggugat menolak dalil Jawaban Tergugat II oleh karena Tergugat II menempati obyek sengketa tersebut didasarkan atas alas hak yang tidak sah secara hukum karena Tergugat II membeli tanah tersebut dari Tergugat I yang mana terhadap Tergugat I telah melakukan wanprestasi, dan obyek tanah seluas 150 M2 yang dibeli Tergugat II dari Tergugat I adalah milik Penggugat yang belum beralih secara hukum kepada siapapun termasuk Tergugat II maupun Tergugat I, dan

Halaman 88 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena tidak sah maka Tergugat II sudah sepatutnya menyerahkan, membongkar bangunan serta keluar dari obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa mencermati Jawaban Tergugat II dan tanggapan Penggugat atas hal tersebut, Majelis berpendapat dan sependapat dengan Penggugat bahwa oleh karena petitum angka 6 dan 7 sebagaimana diatas telah dikabulkan dan Tergugat I juga telah dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi, maka segala perbuatan hukum yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam kaitannya Tergugat I telah menjual sebidang tanah seluas 150 M2 merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M2 sebagaimana dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tersebut dimana sekarang telah berdiri bangunan rumah diatas tanah tersebut yang saat ini ditempati oleh Tergugat II merupakan perbuatan yang tidak sah sehingga Tergugat II yang menempati bangunan aquo yang berdiri diatas tanah tersebut adalah tanpa alas hak yang sah, sehingga sudah tepat kiranya Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lasia, termasuk Tergugat II juga harus keluar dari obyek sengketa milik Penggugat dan Tergugat I harus membongkar 2 buah bangunan berupa 1 (satu) unit ruko ataupun 1 (satu) unit bangunan rumah yang berdiri diatas tanah obyek sengketa, sehingga Jawaban Tergugat II yang mengandung eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak dan pertimbangan sebagaimana diatas juga sekaligus menjawab eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat mendalihkan ada membuat perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat I, namun dalam perkara ini, Penggugat juga mengajukan gugatan terhadap Tergugat II yang tidak menjadi pihak dalam perjanjian jual beli tersebut, sehingga secara substansi gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melanggar hukum adalah berbeda dan menggabungkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melanggar hukum telah

Halaman 89 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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

melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan sendiri, sedangkan menurut Majelis bahwa penggabungan beberapa gugatan dalam satu gugatan disebut juga kumulasi gugatan atau *samenvoeging van vordering* yaitu penggabungan dari lebih satu tuntutan hukum ke dalam satu gugatan, meskipun pada prinsipnya setiap gugatan harus berdiri sendiri dan masing-masing gugatan diajukan dalam surat gugatan yang terpisah dan berdiri sendiri, dan dalam hukum positif juga tidak mengatur secara tegas mengenai penggabungan gugatan, baik HIR maupun RBG bahkan Rv juga tidak mengatur, akan tetapi dalam hal dan batas-batas tertentu dibolehkan melakukan penggabungan gugatan dalam satu surat gugatan, dan juga tidak melarang, apabila antara satu gugatan dengan gugatan yang lain terdapat hubungan erat atau koneksitas, hanya yang dilarang dalam pasal 103 Rv hanya terbatas pada penggabungan atau kumulasi gugatan antara tuntutan hak menguasai (*beziť*) dengan tuntutan hak milik, sehingga secara *a contrario* (*in the opposite sense*), Rv membolehkan penggabungan gugatan. Selain itu penggabungan gugatan tersebut juga ditegaskan dalam putusan MA No. 575 K/Pdt/1983 yang menjelaskan antara lain: meskipun pasal 393 ayat (1) HIR/pasal 721 ayat (1) RBG mengatakan hukum acara yang diperhatikan hanya HIR/RBG, namun untuk mewujudkan tercapai *process doelmatigheid*, dimungkinkan menerapkan lembaga dan ketentuan acara di luar yang diatur dalam Reglement HIR/RBG, asal dalam penerapan itu berpedoman kepada tujuan benar-benar untuk memudahkan atau menyederhanakan proses pemeriksaan dan menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan sehingga berdasarkan alasan tersebut maka boleh dilakukan penggabungan (*samenvoeging*) atau kumulasi objektif maupun subjektif asal terdapat *innerlijke samenhang* atau koneksitas erat diantaranya dan dianggap bermanfaat ditinjau dari segi acara (*procesueel doelmatig*), sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut dan pertimbangan fakta sebagaimana diatas, maka perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh

Halaman 90 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I masih terdapat koneksitas erat dengan Tergugat II yang mendapatkan hak dari Tergugat I karena membeli sebidang tanah yang menjadi bagian dari obyek sengketa dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, dan oleh karenanya maka terhadap eksepsi Tergugat I sebagaimana diatas tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yang telah terurai diatas, maka terhadap petitum angka 8, angka 9 dan angka 10 gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 gugatan penggugat yang meminta supaya Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian materiil dan kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 2.182.500.000,- (dua miliar seratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1267 KUH. Perdata menegaskan bahwa "pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga";

Menimbang, bahwa tuntutan kerugian haruslah mempunyai hubungan langsung (sebab akibat) dengan perbuatan ingkar janji, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1248 KUH. Perdata : "Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan tipu daya di berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka perbuatan Tergugat I yang melakukan ingkar janji/wanprestasi menyebabkan Penggugat mengeluarkan biaya pemecahan sertifikat menjadi 8 (delapan) sertifikat serta

Halaman 91 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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

denda 2% setiap bulan yang dikenakan kepada Tergugat I setiap keterlambatan dari sisa pembayaran yang harus dilunasi oleh Tergugat I sejak bulan April sampai dengan bulan Desember 2017, dan kerugian immateriil akibat tidak dapat mengelola tanah milik Penggugat tersebut menurut Majelis sebagaimana fakta memang dialami oleh Penggugat dengan perbuatan Tergugat I yang tidak dapat melunasi pembelian tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam perjanjian jual beli tersebut, akan tetapi oleh karena petitum pokok gugatan Penggugat yang berkaitan dengan pembatalan sebagian perjanjian akibat perbuatan wanprestasi sebagaimana tersebut dalam pasal 2 (dua) Surat Perjanjian jual beli tanah dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 antara Penggugat dengan Tergugat I, maka sebagian perjanjian lainnya sebagai akibat dari perbuatan wanprestasi Tergugat I adalah batal dan sebagai akibat hukumnya bahwa uang yang diterima oleh pihak pertama (Penggugat) dari Pihak Kedua (Tergugat I) sepenuhnya menjadi milik Pihak Pertama (Penggugat) sehingga pembayaran tahap awal yang sudah dilakukan oleh Tergugat I sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat, sepenuhnya menjadi milik Penggugat, dengan kata lain, uang pembayaran pertama itu hangus telah dikabulkan serta mengenai tanah seluas 980 M2 merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M2 sebagai obyek sengketa, yang sekarang telah menjadi 7 (tujuh) sertifikat yang masih atas nama Penggugat dan masih pula dalam penguasaan Penggugat dan belum dialihkan kepada siapapun sebagaimana fakta diatas, sehingga hal tersebut kembali kepada Penggugat dan sah milik Penggugat juga telah dikabulkan berikutan adanya penyerahan dan pembongkaran 2 (dua) unit bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, maka Majelis berpendapat adalah suatu resiko hukum bagi Penggugat dalam melakukan perbuatan hukum tertentu dengan akibat-akibat tertentu sedangkan biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat

Halaman 92 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana disebutkan diatas tidak dapat ditanggungkan kepada Tergugat I semata, oleh karenanya tidak berasalan hukum dan patutlah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan sita jaminan Penggugat sebagaimana petitum angka 12 dalam gugatannya, oleh karena Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan yang dimaksud sejak diajukannya gugatan sampai dengan dijatuhkannya putusan ini maka terhadap petitum angka 12 sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan-pertimbangan diatas, maka terhadap bukti-bukti formil sertifikat yang diajukan oleh Para Tergugat seperti T.I-3 sampai dengan bukti T.I- 29 oleh karena tidak ada urgensinya bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkannya lagi maka patut untuk dikesampingkan, bagitu pula dengan bukti formil T.II-1 sampai dengan T.II-3 oleh karena tidak ada urgensinya bagi Majelis Hakim untuk mempertimbangkannya lagi, maka patut untuk dikesampingkan pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena ada sebagian petitum gugatan Penggugat yang dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa Tergugat I di dalam surat jawabannya juga mengajukan gugatan balik/gugatan Rekonvensi, sehingga dalam Rekonvensi ini Tergugat I Konvensi disebut sebagai Penggugat I Rekonvensi, sedangkan Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi ;

Halaman 93 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan reconvensi Penggugat I dalam Reconvensi/Tergugat I dalam Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 157 RBg, Tergugat I berhak mengajukan gugatan reconvensi, sehingga terjadi penggabungan antara konvensi dan reconvensi, akan tetapi kebolehan ini tetap berpatokan pada syarat yaitu terdapat hubungan erat antara keduanya dan tidak dapat dibenarkan kalau yang terjadi sebaliknya dan jika secara nyata gugatan Reconvensi berdiri sendiri, harus diajukan sebagai gugatan yang berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam Reconvensi/Tergugat dalam Konvensi ternyata yang jadi permasalahan dalam perkara gugatan Reconvensi ini adalah masih perihal surat perjanjian jual beli tanah yang dibuat dibawah tangan dan ditandatangani baik oleh Penggugat I dalam Reconvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi, sehingga Majelis berpendapat bahwa oleh karena permasalahan mengenai gugatan Reconvensi ini telah pula dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi yang mana telah dinyatakan pula bahwa Penggugat I dalam Reconvensi/Tergugat I dalam Konvensi melakukan perbuatan Wanprestasi, maka Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut dalam gugatan Reconvensi sehingga terhadap gugatan Reconvensi Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Reconvensi dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Reconvensi untuk selain dan selebihnya sedangkan gugatan Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat I

Halaman 94 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Rekonvensi ditolak seluruhnya, maka Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat I dalam Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 192 R.bg, kepada Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat I dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar/diktum putusan ini;

Mengingat, Pasal 1865 KUHPerdara, Rbg serta pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa kwitansi tertanggal 20 Juli 2016 adalah Sah ;
3. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 30 Desember 2016 adalah Sah ;
4. Menyatakan hukum tanah seluas 980 M2 (obyek Sengketa) yang merupakan bagian dari tanah seluas 1250 M2 yang terletak di dusun babakan, desa Sambangan, Kecamatan Sukasada Kabupaten Buleleng sekarang telah menjadi 7 (tujuh) sertifikat yang terdiri dari :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04195 ;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04197 ;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04198 ;
 - d. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04201 ;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04196 ;
 - f. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04200 ;
 - g. Sertifikat Hak Milik Nomer : 04199 ;

Halaman 95 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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

yang ke tujuh sertifikat tersebut diatas kesemuanya tertera atas nama Gede Merta Widiada (Penggugat), yang hingga saat ini ketujuh sertifikat dimaksud hingga sekarang masih dalam penguasaan Penggugat dan belum beralih kepada siapapun, sehingga tanah yang seluas 980 M² adalah Sah Milik Penggugat ;

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

Halaman 96 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat I Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari Rabu tanggal 15 Agustus 2018 oleh kami Sudar, SH.MHum, selaku Ketua Majelis Hakim didampingi oleh A.A.Sagung Yuni Wulantrisna, SH., dan I Nyoman Dipa Rudiana, SE.,SH.,MH., masing- masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 Agustus 2018 oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Gede Arta Wijaya, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja kelas I B serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta Tergugat II;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

A.A. Sagung Yuni Wulantrisna, S.H.

Sudar,SH.MHum.

I Nyoman Dipa Rudiana, SE., SH.,MHum

Panitera Pengganti,

Gede Arta Wijaya, SH.

Halaman 97 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

- Pendaftaran	:Rp. 30.000,-
- ATK	:Rp. 50.000,-
- Panggilan	:Rp.1.200.000 ,-
- PNBP	:Rp. 15.000,-
- Redaksi	:Rp. 5.000,-
- Meterai	:Rp. 6.000,-
- Biaya Sumpah	:Rp. 150.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	:Rp. 600.000,-
- <u>Jumlah</u>	<u>:Rp.2.056.000 ,-</u>

(Dua Juta Lima Puluh Enam Ribu Rupiah)

Halaman 98 dari 98 Putusan Perdata Gugatan Nomor 677/Pdt.G/2017/PN.Sgr

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)