



PUTUSAN

Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Novita Carolina Fernandez, NIK 5101016111870004, beralamat di Jl. Nusa Indah V/114, Lingkungan Anyar Sari, Kelurahan Baler Bale Agung, Kecamatan Negara, Jembrana, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Donatus Openg, S.H. Advokat pada Caritas Law Office, beralamat di Jl. Flamboyan No. 10 Baler Bale Agung, Negara, Bali berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 92/SK.Pdt/2020/PN.Nga tanggal 10 Agustus 2020 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

I Gede Puriawan, NIK 5101011206730006, beralamat di Lingkungan Ketapang, RT 019, Kelurahan Lelateng, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I NENGAH SUWARDANA, S.H., Advokat beralamat di Jalan Cendrawasih No. 37 Jembrana - Bali berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 107/SK.Pdt/2020/PN.Nga, tanggal 14 September 2020 sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 September 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Negara pada tanggal 2 September 2020 dalam Register Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I Gede Puriawan menjual tanah kavling seluas 800 m2 yang terdiri dari empat kavling masing-masing 200 m2 kepada Penggugat, Novtia Carolina Fernandez dengan harga keseluruhan Rp. 280.000.000
- Bahwa Penggugat Novtia Carolina Fernandez membeli empat bidang tanah kavling tersebut dengan pembayaran bertahap tiga kali pada akhir tahun 2017 lalu
- Bahwa pembayaran pertama dilakukan pada tanggal 26 September 2017. Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 100.000.000 yang diterima langsung oleh Tergugat I Gede Puriawan berdasarkan bukti kwitansi pembayaran yang ditandatangani langsung oleh I Gede Puriawan sebagai penjual. Pembayaran kedua dilakukan tanggal 29 September 2017 sebesar Rp. 80.000.000,- yang diterima dan kwitansinya ditandatangani langsung oleh I Gede Puriawan. Pembayaran ketiga (pelunasan) dilakukan tanggal 6 Oktober 2017 sebesar Rp. 100.000.000,- di mana uangnya diterima dan kwitansinya ditandatangani langsung oleh Tergugat I Gede Puriawan
- Bahwa setelah pembayaran harga tanah lunas, I Gede Puriawan membuat perjanjian pada tanggal 6 Oktober 2017 yang mengatur proses balik nama dari pemilik sebelumnya atas nama I KOMANG SUERDEN untuk menjadi atas nama NOVITA CAROLINA FERNANDEZ
- Bahwa pada pasal 5 Perjanjian tersebut, I Gede Puriawan menyanggupi untuk membayar semua ongkos yang berhubungan dengan pelaksanaan jual-beli, ongkos akta, pajak dan pendaftaran/balik nama sertifikat hak milik atas tanah tersebut ke atas nama pihak kedua (Penggugat) pada instansi terkait. Semua biaya tersebut ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua atau Tergugat I Gede Puriawan
- Bahwa dalam pasal 6 surat perjanjian tersebut mengatur : Selama perjanjian ini berjalan dan berlaku, pihak pertama tidak boleh melakukan suatu tindakan yang dapat memberikan dan/atau mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan tersebut, atau membuat suatu perjanjian lain dengan pihak ketiga yang dapat merugikan kepentingan pihak kedua sehubungan dengan perjanjian ini. Apabila pihak pertama melanggar ketentuan ini, maka tindakan pihak Pertama tersebut dianggap tidak sah dan batal. Sedangkan segala risiko atas pelanggaran itu sepenuhnya menjadi tanggungan pihak pertama sendiri
- Bahwa setelah perjanjian ini ditandatangani, I Gede Puriawan menyatakan secara lisan kepada Novita Carolin Fernandez dan ayahnya, Fransiskus Hendrikus Fernandez bahwa ia sanggup mengurus balik nama satu sertifikat

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga



dalam tempo tiga bulan. Jadi, untuk balik nama empat sertifikat hak milik dari pemilik sebelumnya I Ketut Suerden menjadi atas nama Novita Carolina Fernandez akan diselesaikan dalam waktu 12 bulan atau satu tahun setelah perjanjian tersebut ditandatangani

- Bahwa pada tanggal 30 November 2017 sudah diterbitkan dua Sertipikat Hak Milik dari semula atas nama I Komang Suerden menjadi atas nama Novita Carolina Fernandez. Yakni Sertipikat Hak Milik nomor 4517 dan Sertipikat Hak Milik No. 4518. Namun biaya balik nama tidak dibayar oleh Tergugat I Gede Puriawan melainkan oleh ayah kandung Penggugat, Fransiskus Hendrikus Fernandez
- Bahwa pada saat menerima Sertipikat Hak Milik, hanya dua sertipikat yang diterima, yakni Sertipikat Hak Milik nomor 4517 dan Sertipikat Hak Milik No. 4518. Sementara Sertipikat Hak Milik nomor 4519 dan Sertipikat Hak Milik nomor 4520 tidak ada
- Bahwa guna mengecek proses balik nama dua Sertipikat Hak Milik No. 4519 dan Sertipikat Hak Milik No. 4520, Penggugat maupun ayahnya Fransiskus Fernandez sudah mengecek ke Kantor Notaris Yohanes I Wayan Suryadi. Namun jawaban petugas di sana justru mengejutkan. Karena dua sertipikat tersebut (No. 4519 dan No. 4520) ternyata belum diajukan oleh saudara I Gede Puriawan ke Kantor Notaris tersebut guna dilakukan proses balik nama untuk menjadi hak milik atas nama Novita Carolina Fernandez
- Bahwa untuk mengecek keberadaan dua Sertipikat Hak Milik yang sudah lunas dibayar tersebut, Penggugat melalui ayahnya, Fransiskus Fernandez beberapa kali mendatangi rumah I Gede Puriawan di Lingkungan Ketapang, Kelurahan Lelateng, Kecamatan Negara. Namun tidak jelas penyelesaiannya. Bahkan, ayah kandung Penggugat sudah pernah mengadu ke Lurah Lelateng agar masalah ini bisa dimediasi dan diselesaikan. Namun hingga saat ini tidak bisa diselesaikan dengan baik
- Bahwa untuk mempertegas keberadaan dua sertifikat tersebut, kami sudah melakukan pertemuan dengan I Gede Puriawan pada tanggal 15 Oktober 2020 sekitar pukul 16.00 Wita di Kantor Golkar Kabupaten Jembrana. Dalam pertemuan tersebut kami minta kepada I Gede Puriawan agar mengembalikan dua sertifikat tersebut kepada Novita Carolina Fernandez melalui Caritas Law Office. Atas permintaan tersebut I Gede Puriawan menyanggupinya namun ia meminta waktu hingga akhir Agustus 2020
- Bahwa karena hingga akhir Agustus 2020, Tergugat I Gede Puriawan tidak memiliki nait baik untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik nomor 4519 dan



Sertifikat Hak Milik nomor 4520 tersebut kepada kami, dengan sangat terpaksa kami mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Negara. Dengan harapan para pihak yang terlibat dalam kasus ini segera dipanggil untuk dimintai keterangan demi menyelesaikan masalah ini

- Bahwa Penggugat hanya menginginkan agar I Gede Puriawan **SEGERA MENGEMBALIKAN** dua Sertifikat yang belum diproses balik nama dan tidak diketahui keberadaannya tersebut kepada Penggugat. Karena Penggugat menilai I Gede Puriawan sudah tidak sanggup lagi menyelesaikan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 4519 dan nomor 4520 tersebut dan Penggugat sudah kehilangan kepercayaan kepada Tergugat
- Bahwa karena saat ini dua sertifikat atas tanah yang sudah dibeli dan dibayar lunas tersebut berada di tangan Tergugat, kami mohon majelis hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk meletakkan Sita Revindikasi (*Revindicoir Beslag*), agar sertifikat yang seharusnya sudah diserahkan kepada Penggugat tersebut jangan sampai dihilangkan, dijual atau dilakukan peralihan hak oleh Tergugat kepada pihak lain selama proses persidangan berlangsung

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada majelis hakim yang menyidangkan perkara ini untuk memanggil para pihak yang bersengketa, meminta keterangan dan memeriksa perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan vonis dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan hukum, Tergugat sudah melakukan perbuatan wanprestasi
3. Menyatakan hukum, Penggugat berhak penuh atas dua sertifikat hak milik atas tanah yakni sertifikat hak milik nomor 4519 dan nomor 4520. Dengan demikian apabila SHM No. 4519 dan SHM No. 4520 saat ini berada di tangan pihak lain lewat mekanisme apa pun, harus dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM**
4. Menyatakan hukum, Sita Revindikasi atas dua sertifikat atas tanah No. 4519 dan nomor 4520 yang dimohon Penggugat adalah sah dan berharga
5. Menghukum Tergugat mengembalikan sertifikat hak milik nomor 4519 dan nomor 4520 tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apa pun
6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara
7. Dan/atau apabila Mahelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas bantuan dan kerjasama yang baik dari Bapak Ketua Pengadilan Negeri Negara dan/atau Majelis hakim Pengadilan Negeri mengadili perkara ini, kami haturkan terimakasih

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat datang menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Satriyo Murtitomo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Negara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

- Bahwa pada pokoknya TERGUGAT berkeberatan jika dalam perkara ini dinyatakan tidak memiliki niat baik
- Bahwa memang benar antara pihak TERGUGAT dan Kuasa Hukum PENGGUGAT sudah melakukan pertemuan pada tanggal 15 Oktober dan dari pihak TERGUGAT ada kesepakatan untuk menyanggupi meminta waktu hingga akhir Agustus 2021 bukan akhir Agustus 2020 dan bagaimana mungkin TERGUGAT bisa memenuhi diakhir Agustus 2020 dalam hitungan bulan kalender mundur sedangkan pertemuan kesepakatannya saja seperti apa yang diuraikan oleh Kuasa Penggugat dalam Gugatannya di bulan Oktober tanggal 15 tahun 2020, hal mana Gugatan yang disampaikan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT menjadi KABUR atau ABSCUUR LIBEL secara hukum karena ketidak cermatannya dalam menyusun Gugatan dan sudah sepatutnya untuk dikesampingkan
- Bahwa untuk dua blok kavling tanah tersebut masih belum bisa TERGUGAT selesaikan mengingat kami belum mampu membayar hutang kepada pemilik tanah yang kami kavling, selain kami masih belum bisa menagih hasil pembelian tanah tersebut dari pembeli kavling lainnya dan proses administrasi balik namanya masih sedang berjalan karena mnyangkut pihak pengavling – pengavling yang

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga



lainnya disamping juga mengingat kondisi ekonomi yang sulit pada saat ini

- Bahwa dalam pemenuhan itikad baik untuk menindaklanjuti proses penyelesaian ini sebagaimana TERGUGAT telah sampaikan pada diktum jawaban gugatan diatas, namun ketika penyelesaian pembayaran sisa hutang kepada pemilik tanah tersebut lebih cepat maka penyelesaian proses tersebut akan dilaksanakan secepat mungkin
- Bahwa meletakkan Sita Revindikasi (Revindicoir Beslag) terhadap sertifikat dimaksud sebagaimana dalam gugatan penggugat adalah sesuatu hal yang mengada – ada dan tidak ada relevansinya, karena bagaimana mungkin TERGUGAT menghilangkan, menjual atau melakukan peralihan hak atas nama TERGUGAT, sebab sampai saat ini proses administrasi peralihan hak kepada para pengavling masih sedang berjalan dan proses itupun perlu waktu karena keterkaitan dengan pihak – pihak lain

Berdasarkan uraian jawaban gugatan tersebut diatas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang menyidangkan dan memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menyatakan hukum bahwa tergugat sudah beritikad baik ;
3. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim pada tanggal 21 Oktober 2020 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang adanya eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat, dimana dalam jawabannya meskipun tidak tegas menyebutkan eksepsi secara tersendiri, namun Tergugat mengajukan eksepsi gugatan kabur;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan Penggugat tidak cermat menyusun gugatan, dimana disebutkan dalam gugatan pertemuan tanggal 15 Oktober 2020 disepakati Tergugat menyanggupi memenuhi perjanjian di akhir bulan Agustus 2020, sehingga tidak mungkin dipenuhi, dengan demikian gugatan Penggugat adalah kabur sehingga patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan bahwa sudah benar Tergugat menjanjikan memenuhi perjanjian pada bulan Agustus 2020 karena saat diingatkan untuk menepati Tergugat mengiyakan, kalau seandainya bulan Agustus 2021 tentu Tergugat keberatan ditagih sebelum waktunya;

Menimbang, bahwa terhadap replik tersebut Para Tergugat tidak mengajukan tanggapan secara spesifik melalui duplik yang pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim, mempelajari alasan-alasan eksepsi serta tanggapan Penggugat dan tanggapan Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, hal tersebut tidaklah menjadikan gugatan kabur, namun haruslah dibuktikan dalam pokok perkara dan akan menjadi fakta dalam persidangan, dengan demikian terhadap eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi dari Tergugat tersebut tidak berdasarkan hukum, maka eksepsi tersebut ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa, Penggugat membeli tanah dari Tergugat seluas 800 m² yang terdiri dari empat kavling masing-masing 200 m² kepada Penggugat, Novtia Carolina Fernandez dengan harga keseluruhan Rp. 280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta rupiah), dan telah dilakukan pembayaran lunas oleh Penggugat kepada Tergugat langsung secara bertahap, pertama dilakukan pada tanggal 26 September 2017 sejumlah Rp. 100.000.000, kedua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan tanggal 29 September 2017 sebesar Rp. 80.000.000, ketiga (pelunasan) dilakukan tanggal 6 Oktober 2017 sebesar Rp. 100.000.000;

- Bahwa setelah pembayaran harga tanah lunas, dibuat perjanjian pada tanggal 6 Oktober 2017 atas jual beli tersebut termasuk yang mengatur proses balik nama dari pemilik sebelumnya tanah tersebut atas nama I KOMANG SUERDEN untuk menjadi atas nama Tergugat dimana seluruh biaya balik nama akan ditanggung oleh Tergugat;
- Bahwa, atas perjanjian tersebut Tergugat tidak memenuhi janjinya, dimana Penggugat sendiri yang membayar atas biaya balik nama tersebut, dan telah keluar SHM No. 4517 dan SHM No. 4518 atas nama Penggugat, sedangkan dua SHM lagi yakni No. 4519 dan No. 4520 ternyata belum diajukan balik namanya oleh Tergugat dan SHM aslinya dan tidak juga diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa, setelah beberapa kali di mintakan untuk memenuhi janjinya, sejak tahun 2017 hingga gugatan ini diajukan Tergugat tidak beritikad baik untuk melakukan balik nama sesuai yang diperjanjikan tersebut, sehingga Penggugat meminta agar dua SHM yang belum diurus balik namanya tersebut diserahkan kepada Penggugat untuk dilakukan pengurusan sendiri oleh Penggugat, karena Tergugat sudah melakukan wanprestasi sehingga tidak bisa diharapkan untuk menepati janjinya tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat dalam dalil jawaban pada pokoknya tidak membantah adanya perjanjian tersebut serta pelunasan pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat, hanya Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat bukan tidak beritikad baik namun memang belum bisa menyelesaikan/melaksanakan perjanjian karena belum mampu membayar hutang kepada pemilik tanah yang dikavling, selain itu Tergugat masih belum bisa menagih hasil pembelian tanah tersebut dari pembeli kavling lainnya dan proses administrasi balik namanya masih sedang berjalan karena mnyangkut pihak pengavling – pengavling yang lainnya, disamping juga mengingat kondisi ekonomi yang sulit pada saat ini;

Menimbang, bahwa, dari pokok jawab jinawab tersebut diperoleh fakta bahwa benar adanya perjanjian jual beli tersebut serta benar pula Tergugat belum melaksanakan kewajibannya dalam melakukan balik nama dan menyerahkannya atas dua bidang tanah lagi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi permasalahan adalah apakah Tergugat telah beritikad baik dalam memenuhi perjanjian tersebut ataukah tidak sehingga Tergugat dapat dinyatakan wanprestasi;

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga



Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat, P-1 sampai dengan P-3, serta bukti saksi I KOMANG SUERDEN dan saksi I WAYAN JARMA;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Surat Perjanjian tertanggal 6 Oktober 2017, serta bukti P-2 a, b, dan c berupa Kwitansi pembayaran atas tanah aquo dari Penggugat kepada Tergugat, bukti P-2 d berupa kwitansi atas balik nama SHM No. 4517, serta bukti P-3 a, dan b berupa fotokopi SHM No. 4519 dan 4520 tanpa asli;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, saksi I KOMANG SUERDEN pada pokoknya menerangkan bahwa saksi yang merupakan pemilik dari tanah awal, dimana SHM tanah awal masih atas nama I KOMANG SUERDEN, bahwa benar Tergugat telah membeli tanah dari saksi di Desa Baluk II, Kecamatan Negara, Kabupaten Jembrana seharga Rp. 600.000.000. (enam ratus juta rupiah), dimana tanah tersebut telah bersertifikat hak milik atas nama saksi, kemudian atas tanah tersebut dilakukan pemecahan kembali oleh Tergugat, mengenai dipecah berapa saksi tidak tahu, dan saksi tidak keberatan apabila dijual lagi termasuk kepada Penggugat karena sudah bukan urusan saksi, hanya saja terhadap harga tanah tersebut sudah dibayar oleh Tergugat namun belum lunas masih tersisa sekitar Rp.60.000.000. (enam puluh juta rupiah), karena itu saksi meminta sebagian tanah tersebut yang telah dipecah seluas sekitar 2 are sebagai jaminan pembayaran Tergugat, sehingga saksi menyimpan SHM tersebut, namun nomor SHM saksi lupa, bahwa saksi juga membenarkan bukti P-3 a dan b berupa SHM No. 4519 dan No. 4520 atas nama saksi tersebut, namun mengenai dimana keberadaannya saksi tidak tahu, karena bukan saksi yang mengurus pemecahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan saksi I WAYAN JARMA, yang pada pokoknya saksi menerangkan bahwa saksi merupakan petugas Notaris yang membantu pengurusan 2 SHM atas nama I KOMANG SUERDEN menjadi atas nama NOVITA CAROLINA FERNANDEZ yang dibawa oleh Tergugat, bahwa saksi mengetahui pengurusan 12 SHM atas nama I KOMANG SUERDEN yang dilakukan balik nama, dan saksi yang mengurus 7 diantaranya yaitu atas nama Riadi Widodo 2 (dua) sertipikat, yang satu luasnya 250 M2 dan yang kedua luasnya 300M2, yang kedua atas nama Endang Tri laksmiati 2 (dua) sertipikat masing-masing luasnya 200M2, yang ketiga atas nama Novita Carolina Fernandez tersebut terdiri 2 (dua) sertipikat masing-



masing luasnya 200M2 dan yang keempat atas nama Toni Pradnyana Putra. Sedangkan terhadap 5 SHM yang lainnya tidak dilakukan pengurusan oleh saksi, sehingga saksi tidak mengetahui lebih lanjut, bahwa saksi juga membenarkan bukti P-3 a dan b berupa SHM No. 4519 dan No. 4520 atas nama saksi tersebut, saksi pernah ditunjukkan namun dimana keberadaannya saksi tidak tahu, karena bukan saksi yang mengurus pemecahannya;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-1 dan bukti surat P-2 a, b, c, dan d tersebut serta bersesuaian dengan keterangan saksi I KOMANG SUERDEN, diperoleh fakta bahwa benar tanah berasal dari I KOMANG SUERDEN sebagai pemilik awalnya, dan benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas 800m2 tanah yang dibagi dalam 4 kavling, dan telah dibayar lunas oleh Penggugat, dimana tanah-tanah tersebut pemilik awalnya adalah I KOMANG SUERDEN sebagaimana tertera dalam SHM, dan I KOMANG SUERDEN benar telah menjual kepada Tergugat sebagian tanahnya, dan tidak keberatan bila Tergugat menjual kembali termasuk kepada Penggugat, hal mana diperkuat dengan keterangan saksi I WAYAN JARMA yang membenarkan telah melakukan pengurusan balik nama atas 2 SHM Nomor 4517 dan No. 4518 atas nama I KOMANG SUERDEN menjadi atas nama Penggugat, sedangkan dua buah SHM lagi atas nama I KOMANG SUERDEN bernomor 4519 dan No. 4520 saksi tidak ketahui karena bukan saksi yang mengurus;

Menimbang, bahwa atas fakta tersebut, Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa dirinya bukannya tidak beritikad baik namun telah membenarkan belum bisa menyelesaikan proses balik nama dengan alasan masih berhutang kepada pemilik tanah awal dan menunggu pembayaran dan penyelesaian proses balik nama atas kavling yang lain dan dengan dalil ekonomi sulit;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat mengajukan bukti surat T-1 dan T-2, serta tidak mengajukan bukti saksi maupun bukti lainnya;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 berupa Kuasa menjual dari I KOMANG SUERDEN kepada PUTU BUDHI WIHANTARA, serta bukti T-2 berupa fotokopi denah tanpa asli;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa, dasar dari pemenuhan perjanjian baik pihak penggugat maupun Tergugat adalah perjanjian mereka sendiri (vide bukti P-1), sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 KUHPerdota, bahwa perjanjian



berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang mengingatkan dirinya, serta harus dilaksanakan dengan itikad baik. Bahwa, dalam perjanjian sebagaimana dalam bukti P-1 tersebut telah ditentukan kewajiban Penggugat untuk melunasi pembayarannya dan kewajiban tergugat untuk melakukan balik nama kepada nama Penggugat tentunya sekaligus menyerahkan tanah serta SHM nya kepada Penggugat yang telah melakukan pelunasan atas kewajibannya, sehingga dalil Tergugat yang menyatakan belum melunasi kepada pemilik awal tanah, juga menunggu pembayaran dari pembeli kavling-kavling lainnya bukanlah menjadi urusan Penggugat dan tidak dapat dibebankan kepada Penggugat, hal mana juga tidak termasuk dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan fakta bahwa Penggugat telah melunasi segala kewajibannya, tentu akan menjadi pertanyaan digunakan untuk apa uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat tersebut, terlebih berdasarkan bukti P-2 d yang tidak dibantah pula oleh Tergugat bahwa benar Penggugatlah (melalui ayahnya) yang membayar biaya pengurusan balik nama atas SHM No. 4517 bukannya Tergugat sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian pula telah diberi kesempatan yang cukup panjang sejak tahun 2017 hingga gugatan ini diajukan (tahun 2020) lebih kurang 3 (tiga) tahun Tergugat tidak juga menyelesaikan kewajibannya terhadap Penggugat, maupun menawarkan kompensasi apapun, termasuk dalam hal ini menyerahkan SHM No. 4519 dan No. 4520 tersebut kepada Penggugat agar Penggugat bisa melakukan balik nama atas tanah yang dibayarnya tersebut, sehingga tidak dapat dilihat itikad baik dari Tergugat dalam memenuhi perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T1 Tergugat tidak relevan dan terhadap bukti T-2 juga tidak relevan terlebih berupa fotokopi sehingga terhadap bukti-bukti tersebut tidak dapat menguatkan dalil bantahan tergugat, dengan demikian berdasarkan uraian-uraian tersebut terhadap dalil bantahan tergugat adalah tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak dan tergugat dinyatakan telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat dalam eksepsi yang sesungguhnya merupakan bagian dari pokok sengketa, telah dipertimbangkan sebagaimana dalam pertimbangan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat maupun bukti surat Para Tergugat selain yang telah disebutkan dalam pertimbangan tersebut, setelah Majelis Hakim perhatikan dengan seksama adalah tidak relevan sehingga tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut;



Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut maka petitum poin 2, sebagai petitum pokok adalah berdasarkan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 3, dan poin 5 karena selain pemenuhannya berdasarkan pada petitum poin 2, mengingat pula ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata yang mengatur bahwa, perjanjian tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang, adalah beralasan hukum, sehingga patut untuk dikabulkan, maka dipertimbangkan bahwa meskipun mengenai SHM No. 4519 dan No. 4520 tidak disebutkan dalam perjanjian dan hanya diajukan dalam bentuk fotokopi, namun terhadap kedua SHM tersebut telah diakui oleh Tergugat (tidak dibantah) serta dibenarkan pula oleh para saksi akan eksistensinya, sehingga menjadi suatu yang logis, adil dan tidak bertentangan dengan undang-undang apabila Tergugat yang telah ingkar janji dan tidak melakukan prestasinya dihukum untuk menyerahkan SHM tersebut kepada Penggugat yang memang berhak atas SHM tersebut karena telah melakukan pembayaran, hal mana merupakan bentuk pemenuhan perjanjian kedua belah pihak, sehingga dengan demikian segala bentuk penguasaan maupun peralihan atas SHM tersebut oleh pihak lain tanpa seizin Penggugat adalah tidak sah dan melawan hukum, dengan demikian terhadap petitum poin 3 dan poin 5 tersebut adalah beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 4 mengenai sita revindicatoir, karena tidak pernah dilakukan sita, maka petitum poin ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 6 mengenai biaya perkara ini, berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini yang jumlahnya akan dimuat dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya antara lain mohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya, maka dengan tidak merubah esensi petitum Penggugat, maka redaksional petitum gugatan perlu disesuaikan agar putusan ini dapat dieksekusi dengan baik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan-ketentuan lain dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, R.Bg. (*Rechtsreglement Buitengewesten*) dan segala Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menyatakan bahwa Penggugat berhak atas sertifikat hak milik atas tanah nomor 4519 dan nomor 4520, dan segala penguasaan maupun peralihan atas SHM tersebut oleh pihak lain tanpa seizin Penggugat adalah tidak sah dan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah nomor 4519 dan nomor 4520 tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apa pun;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 941.000,- (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negara, pada hari Kamis tanggal 5 November 2020 oleh kami, **FAKHRUDIN SAID NGAJI, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **NI PUTU ASIH YUDIASTRI, S.H., M.H.**, dan **SATRIYO MURTITOMO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 9 November 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **I GEDE SUPARSADHA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Negara, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

NI Putu Asih Yudiastri, SH. MH.

Fakhrudin Said Ngaji, SH., MH.

ttd

Satriyo Murtitomo, SH.

Panitera Pengganti

ttd

I Gede Suparsadha SH.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000.
2. ATK/Proses	Rp.	50.000.
3. Panggilan	Rp.	235.000.
4. Pemeriksaan setempat	Rp.	610.000.
5. Materai	Rp.	6.000.
6. <u>Redaksi</u>	Rp.	<u>10.000.</u>

JUMLAH Rp. 941.000.

(sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Untuk salinan resmi
Panitera

I Nyoman Windia, SH.,MH
NIP 19661122 199303 1 007

Halaman 14 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2020/PN Nga