



PUTUSAN
Nomor 37/Pdt. G/2020/PN Btl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili perkara perdata gugatan, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara pihak-pihak:

Ir. Dono Indarto, MBA, Tempat Lahir : Yogyakarta, Tanggal Lahir : 2 November 1966, Agama : Islam, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Deresan II/19, Santren, RT. 15, RW. 05, Caturtunggal, Depok, Sleman, NIK: 3404070211660010. Dalam hal ini diwakili kuasanya : Marhendra Handoko, Advokat pada Kantor Law Firm Marhendra & Partner yang beralamat di Jl. Taman Siswa, Gg. Tohpati, No. 10, Nyutran, Mergangsan, Kota Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Januari 2020. Sebagai Penggugat.

Lawan:

1. Benny Yulianingsih, Tempat Lahir : Sleman, Tanggal Lahir : 10 Juli 1970, Pekerjaan : Advokat, Alamat : Bumen Wetan, RT. 07, Desa Baturetno, Banguntapan, Kabupaten Bantul, No. KTP: 3402125007700001, Dalam hal ini diwakili kuasanya : Alam Dikorama, A.Md., S.H., Advokat pada Kantor Law Office OF AB & Partner yang beralamat di Jl. Balirejo No. 09 Muja Muju, Umbulharjo, Kota Yogyakarta, D.I Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Juni 2020, dan pada sidang tanggal 12 Agustus 2020 diwakili Danang Danie. P, S.H., MH. Advokat pada Kantor Law Office OF AB & Partner yang beralamat di Jl. Balirejo No. 09 Muja Muju, Umbulharjo, Kota Yogyakarta, D.I Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 10 Agustus 2020. Sebagai Tergugat.
2. Albertus Priyo Purwanto, SH., Pekerjaan : Notaris dan PPAT Kabupaten Bantul, Alamat : Perum Pelem Sewu Baru A.5, Panggungharjo, Sewon, Kabupaten Bantul, Sebagai Turut Tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 37/Pdt.G/2020/PN.Btl, tanggal 17 April 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Halaman 1 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



TENTANG DUDUK PERKARA

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 30 Juli 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 18 Maret 2020, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. MATERI GUGATAN PENGGUGAT

Adapun yang menjadi dasar dan alasan PENGGUGAT mengajukan Gugatan Wanprestasi dan tuntutan ganti rugi adalah sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah PIHAK KEDUA yang berkedudukan sebagai Pihak Pembeli yang terikat secara hukum dengan TERGUGAT di dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014;
2. Bahwa TERGUGAT adalah PIHAK KESATU yang berkedudukan sebagai Pihak Penjual di dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) yang ditandatangani tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman yang ditandatangani tanggal 16 Januari 2014;
3. Bahwa perjanjian jual beli tanah dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman merupakan PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN yang sudah ditandatangani dan disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT;
4. Bahwa yang dimaksud Perjanjian Jual Beli Tanah adalah Perjanjian Jual Beli Tanah SHM No. 05304/Sendangtirto, 05305/Sendangtirto, 05306/Sendangtirto, 05307/Sendangtirto, 05308/Sendangtirto, 05309/Sendangtirto, yang dimiliki TERGUGAT (PIHAK I) dijual seluruhnya kepada PENGGUGAT (PIHAK II) sehingga kepemilikan tanah seluruhnya milik PENGGUGAT (PIHAK II). Perjanjian jual beli tanah ini sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani tanggal 16 Januari 2014 oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT;

5. Bahwa Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman yang sudah ditandatangani dan disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 16 Januari 2014, merupakan PERJANJIAN LANJUTAN ATAU TINDAK LANJUT DARI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH TANGGAL 16 JANUARI 2014, hal ini sebagaimana berdasarkan ketentuan PASAL I POINT KESATU mengenai OBYEK KESEPAKATAN;
6. Bahwa TURUT TERGUGAT adalah pihak notaris yang membukukan perjanjian jual beli tanah dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman dibawah tangan kedalam buku pendaftaran surat dibawah tangan sebagaimana berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang di Gewarmerkt (waarmerking) dengan Nomor : 110/drft/I/2014 tanggal 16-01-2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman yang di Gewarmerkt (waarmerking) dengan Nomor : 111/drft/I/2014 tanggal 16-01-2014;
7. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan wanprestasi dan tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT adalah :
 - a. PERJANJIAN JUAL BELI TANAH yang mengatur proses jual beli tanah 6 Bidang Tanah (berdasarkan ketentuan di Pasal I) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) :
 - a.1. SHM No. 05304/Sendangtirto;
 - a.2. SHM No. 05305/Sendangtirto;
 - a.3. SHM No. 05306/Sendangtirto;
 - a.4. SHM No. 05307/Sendangtirto;
 - a.5. SHM No. 05308/Sendangtirto;
 - a.6. SHM No. 05309/Sendangtirto);
Dengan harga pembelian tanah adalah Rp. 750.000/M², kondisi SHM Pekarangan; Luas Tanah dari ke-6 Sertifikat adalah 2.265 M²; Harga Rp. 1.698.750.000 (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah); harga tersebut sudah termasuk pengeringan (SHM Pekarangan); kewajiban pajak sebagai penjual dan sebagai

Halaman 3 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



pembeli ditanggung masing-masing ketentuan pajak yang berlaku;
perjanjian ini ditandatangani pada tanggal 16 Januari 2014 oleh
PENGGUGAT dan TERGUGAT;

b. Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto,
Berbah, Sleman yang mengatur mengenai :

b.1. Perjanjian kesepatan ini merupakan tindak lanjut dari
perjanjian jual beli tanah tanggal 16 Januari 2014;

b.2 Tanah yang dimiliki bersama akan dibuat perumahan, yang
akan dibuat/dipecah kavling menjadi 13 kavling (alternative
1), 8 kavling (alternative 2) ataupun alternative yang lainnya
yang dirasa bisa lebih layak jual;

b.3. pemecahan dari 6 kavling menjadi lebih banyak kavling
menjadi beban dan tanggung jawab bersama;

Perjanjian ini ditandatangani pada tanggal 16 Januari 2014 oleh
PENGGUGAT dan TERGUGAT;

8. Bahwa cara pembayaran jual beli tanah yang diatur dalam perjanjian jual beli
tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal II adalah :

- Pembayaran pertama dilakukan sebagai tanda jadi sebesar Rp.
10.000.000 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 12 Januari 2014;
- Pembayaran kedua sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta
rupiah) dilakukan pada saat penandatanganan Perjanjian Jual Beli (PJB);
- Pembayaran ketiga sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta
rupiah) dilakukan pada saat kerelaan jalan untuk perumahan;
- Pembayaran uang sebesar Rp. 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu
rupiah);
- Pembayaran keempat (pelunasan) dilakukan setelah pengeringan dan
pelepasan kerelaan jalan (menjadi jalan lingkungan) dan SHM 6
Pekarangan kavling induk. Pelunasan juga dilakukan dengan
mempertimbangkan pasal IV yang memberi perlindungan hukum
kepemilikan masing-masing pihak.

9. Bahwa hak dan kewajiban PENGGUGAT dan TERGUGAT yang diatur
dalam perjanjian jual beli tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan
pasal II adalah :

- Pihak I (Pertama) berkewajiban memberikan tanah tersebut dalam kondisi
legal, tidak ada tuntutan dan atau sengketa dengan pihak manapun,
termasuk para ahli waris dan sub ahli waris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pihak II (Kedua) berkewajiban membayar sesuai kesepakatan, dengan tata cara yang diatur dalam pasal III;
- Hak dan Kewajiban masing-masing pihak secara detail akan dibuatkan oleh notaris yang ditunjuk.

10. Bahwa Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirta, Berbah, Sleman yang sudah ditandatangani dan disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT merupakan PERJANJIAN LANJUTAN ATAU TINDAK LANJUT DARI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH TANGGAL 16 JANUARI 2014, hal ini sebagaimana berdasarkan ketentuan pasal I point kesatu mengenai Obyek Kesepakatan;

11. Bahwa tindak lanjut dari perjanjian jual beli tanah tersebut, PENGGUGAT melaksanakan kewajibannya yakni dengan melakukan pembayaran kepada TERGUGAT yang akan diuraikan sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 16-01-2014 sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
- b. Pada Tanggal 12-02-2014 sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
- c. Pada Tanggal 27-03-2014 sebanyak 2 (dua) kali pembayaran sebesar @ Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) x 2 total Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);
- d. Pada Tanggal 04 Juli 2014 sebesar Rp. 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah).

Sehingga total keseluruhan uang yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT adalah Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah).

12. Bahwa setelah PENGGUGAT melaksanakan kewajibannya dengan penuh itikad baik serta tunduk dan patuh terhadap isi perjanjian jual beli tanah yang sudah disepakati, TERGUGAT tidak melaksanakan isi perjanjiannya, yakni menyediakan serta menyiapkan tanah yang dalam kondisi legal, tidak ada tuntutan dan atau sengketa dengan pihak manapun, termasuk para ahli waris dan sub ahli waris sebagaimana yang diatur dalam PASAL III POINT PERTAMA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH;

13. Bahwa tanah yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian jual beli tanah tersebut, ternyata tidak juga diproses sebagaimana ketentuan yang sudah disepakati di dalam perjanjian jual beli tanah, bahkan timbul persoalan

Halaman 5 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl

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)



hukum pada salah satu obyek tanah yang masuk dalam obyek Perjanjian Jual Beli Tanah;

14. Bahwa setelah mengetahui tanah-tanah tersebut timbul persoalan hukum, PENGGUGAT mencoba menghubungi dan meminta kejelasan kepada TERGUGAT atas tindak lanjut perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman;
15. Bahwa kemudian TERGUGAT mengembalikan sejumlah uang Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT. Setelah uang tersebut dikembalikan, TERGUGAT tidak pernah menyampaikan alasan dan penjelasan secara TEGAS dan RESMI perihal tindak lanjut perjanjian-perjanjian yang sudah ditandatangani. Bahkan TERGUGAT masih menguasai, memiliki dan menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yakni sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah);
16. Bahwa setelah menunggu itikad baik dari TERGUGAT selama beberapa tahun yakni kurang lebih 5 (lima) tahun, kemudian melalui kuasa hukum, PENGGUGAT mengirimkan surat konfirmasi dan surat peringatan (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali kepada TERGUGAT. Surat konfirmasi dan somasi dikirimkan kepada TERGUGAT dengan tujuan guna memperoleh kejelasan serta penjelasan resmi dari TERGUGAT atas tindak lanjut dari kedua perjanjian yang sudah ditandatangani dan untuk mengingatkan TERGUGAT atas kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman. Namun TERGUGAT tidak pernah membalas dan menjawab surat-surat tersebut serta patut diduga mengabaikan surat konfirmasi dan surat somasi sebanyak 3 x yang dikirimkan oleh PENGGUGAT;
17. Bahwa dengan tidak ditanggapinya surat konfirmasi dan surat peringatan (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali dari PENGGUGAT oleh TERGUGAT, maka tindakan TERGUGAT tersebut merupakan bentuk perbuatan yang mengabaikan isi Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman serta merupakan bentuk tindakan cidera janji atau wanprestasi yang bertentangan dengan isi perjanjian-perjanjian yang sudah ditandatangani dan ketentuan-ketentuan hukum keperdataan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa yang dimaksud oleh PENGGUGAT sebagai dugaan tindakan cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- a. TERGUGAT sudah menerima pembayaran sejumlah uang sebesar Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) dari PENGGUGAT sesuai dengan Pasal II (perjanjian jual beli tanah) mengenai Cara Pembayaran Jual Beli Tanah, namun tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam pasal III mengenai hak dan kewajiban di dalam perjanjian jual beli tanah;
- b. TERGUGAT pernah meminta kepada PENGGUGAT untuk dimajukan pembayaran dari cara pembayaran yang sudah disepakati (pasal II perjanjian jual beli tanah) atau pembayaran tidak sesuai dengan yang sudah disepakati, namun tidak melaksanakan ketentuan pasal III point pertama dan point ketiga dalam perjanjian jual beli tanah;
- c. TERGUGAT tidak memproses dan mengurus proses pengeringan dan mengurus kerelaan jalan atas obyek tanah yang sudah diperjualbelikan, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal I mengenai obyek jual beli tanah dan pasal III point ketiga perjanjian jual beli tanah;
- d. TERGUGAT tidak menyediakan serta menyiapkan tanah dalam kondisi legal, tidak ada tuntutan dan atau sengketa dengan pihak manapun, termasuk para ahli waris dan sub ahli waris sebagaimana yang diatur dalam PASAL III point pertama PERJANJIAN JUAL BELI TANAH. Karena fakta di lapangan terjadi sengketa hukum atas obyek tanah yang diperjualbelikan oleh TERGUGAT;
- e. TERGUGAT dengan tidak melihat, merujuk dan mempertimbangkan isi perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman yang sudah disepakati, mengembalikan sejumlah uang sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT tanpa memberikan penjelasan secara resmi atas tindak lanjut perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (puri) sendang tirto, berbah, sleman. Bahkan TERGUGAT masih menguasai, memiliki dan menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yakni sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah);
- f. Bahwa sampai gugatan ini diajukan, TERGUGAT tidak pernah menyerahkan 6 (enam) bidang tanah yang menjadi obyek jual beli

Halaman 7 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT masih menguasai serta memiliki dan menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT yakni sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah);

g. TERGUGAT tidak melaksanakan semua ketentuan pasal-pasal yang sudah diatur dan disepakati di dalam perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman;

h. TERGUGAT secara tidak beritikad baik dan sadar telah mengabaikan serta tidak memberikan jawaban/tanggapan resmi atas surat konfirmasi dan surat peringatan (somasi) sebanyak 3 x yang dikirimkan oleh PENGGUGAT;

19. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" dan berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata "untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal". Kemudian berdasarkan pemenuhan kewajiban yang sudah dilaksanakan oleh PENGGUGAT yakni mengenai pelaksanaan pembayaran sejumlah uang yang sudah diterima oleh TERGUGAT, maka sudah sepatutnya dan selayaknya :

1. Perjanjian Jual Beli Tanah SHM No. 05304/Sendangtirto, 05305/Sendangtirto, 05306/Sendangtirto, 05307/Sendangtirto, 05308/Sendangtirto, 05309/Sendangtirto yang ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 16 Januari 2014;

2. Perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman, yang ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 16 Januari 2014;

DINYATAKAN dan DITETAPKAN SAH SECARA HUKUM DAN MENGIKAT BAGI PENGGUGAT DAN TERGUGAT;

20. Bahwa berdasarkan pendapat ahli M. Yahya Harahap di dalam bukunya "Segi-Segi Hukum Perjanjian", halaman 60, dijelaskan secara umum wanprestasi yaitu "pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya". Selanjutnya menurut Subekti di dalam bukunya "Hukum Perjanjian" halaman 45, dijelaskan "wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat jenis, yaitu: a. tidak melakukan apa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disanggupi akan dilakukannya; b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan; c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”;

21. Kemudian, jika ketentuan hukum pada pasal 1338 dan 1320 KUH Perdata, pendapat hukum M. Yahya Harahap dan Subekti (pada posita ke-20 diatas) yang selanjutnya dikaitkan dengan penjelasan mengenai uraian dugaan perbuatan cidera janji atau wanprestasi yang telah dilakukan TERGUGAT sebagaimana berdasarkan penjelasan pada posita ke-18 (delapan belas) diatas, maka sudah sepatutnya dan selayaknya TERGUGAT DINYATAKAN DAN DITETAPKAN SECARA HUKUM TELAH MELAKUKAN PERBUATAN CIDERA JANJI ATAU WANPRESTASI;
22. Bahwa berdasarkan pertimbangan belum ada sikap dan penjelasan resmi dari TERGUGAT perihal tindak lanjut dari kedua perjanjian yang menjadi obyek perkara dalam gugatan ini dan selanjutnya TERGUGAT masih menguasai, memiliki dan menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yakni sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah), maka PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan kembali dan melanjutkan Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014;
23. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum pasal 1267 KUH Perdata yang m *“pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, AKAN MEMAKSA PIHAK YANG LAIN UNTUK MEMENUHI PERJANJIAN, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”*. Yang salah satu point pentingnya adalah PENGUGAT secara hukum dapat memaksa TERGUGAT untuk memenuhi perjanjian, maka berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, sudah sepatutnya dan selayaknya TERGUGAT DINYATAKAN DAN DITETAPKAN SECARA HUKUM UNTUK TUNDUK DAN PATUH MELAKSANAKAN KEMBALI DAN MELANJUTKAN SERTA MEMENUHI Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM

Halaman 9 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl

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

No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014;

24. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum pasal 1243 dan pasal 1267 KUH Perdata, yang secara TEGAS dan JELAS/GAMBLANG mengatur mengenai penggantian biaya, rugi atau ganti dan bunga atas tidak dilaksanakan dan dipenuhinya suatu perikatan, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatan, tetap melalaikannya, maka PENGGUGAT menuntut secara hukum agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang ganti rugi atau biaya kerugian dan bunga atas keterlambatan melaksanakan perjanjian dengan perincian sebagai berikut :

- a. Biaya ganti rugi sebesar Rp. 104.500.000 x 5 (lima) tahun = Rp. 522.500.000 (lima ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- b. Bunga sebesar 6 % x Rp. 104.500.000 x 5 (lima) tahun = Rp. 31.350.000 (tiga puluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

Total keseluruhan Biaya ganti rugi/biaya kerugian ditambah (+) bunga pertahun dikalikan selama 5 tahun sebesar Rp. 522.500.000 + Rp. 31.350.000 = Rp. 553.850.000 (lima ratus lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

25. Bahwa berdasarkan penghitungan biaya ganti kerugian dan bunga selama TERGUGAT tidak memenuhi kewajibannya selama 5 tahun, maka sudah sepatutnya dan selayaknya TERGUGAT dihukum untuk membayar uang ganti rugi dan bunga atas ketelambatan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman sebesar Rp. 553.850.000 (lima ratus lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) secara cash dan tunai;

26. Bahwa demi kepastian hukum atas pelaksanaan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT dinyatakan dan ditetapkan untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan putusan yang amar berbunyi "Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh, serta beritikad baik melaksanakan isi putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap";

Halaman 10 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



27. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan ini, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul c.q. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari yang harus di bayarkan TERGUGAT apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

28. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan dapat dipertanggungjawabkan, maka sudah sepatutnya dan selayaknya jika putusan ini dinyatakan serta merta atau *Uitvoerbaar bij voorrad* meski ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun kasasi serta upaya hukum lainnya;

B. PERMOHONAN PENGGUGAT

Berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Bantul berkenan segera memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI :

1. Menyatakan Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan Menetapkan Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014 adalah SAH SECARA HUKUM DAN MENGIKAT BAGI PENGGUGAT DAN TERGUGAT;
3. Menyatakan dan menetapkan secara hukum TERGUGAT telah melakukan tindakan cidera janji atau Wanprestasi;
4. Menyatakan dan Menetapkan TERGUGAT untuk tunduk dan patuh melaksanakan kembali dan melanjutkan serta memenuhi Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014;

Halaman 11 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang ganti rugi dan bunga atas ketelambatan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman sebesar Rp. 553.850.000 (lima ratus lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) secara cash dan tunai;
6. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh, serta beritikad baik melaksanakan isi putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) per harinya atas keterlambatan pelaksanaan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan secara hukum, putusan ini dinyatakan serta merta atau *Uitvoerbaar bij voorrad* atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun kasasi serta upaya hukum lainnya;
9. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

SUBSIDER :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bantul berpendapat lain,

mohon putusan yang seadil-adilnya

(Ex Aequo Et Bono)"

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir diwakili kuasanya, Tergugat hadir diwakili kuasanya, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir dan tidak mengirim wakilnya untuk hadir di persidangan meskipun ia telah dipanggil secara patut sebagaimana relas panggilan yang ditujukan kepada Turut Tergugat untuk hadir dipersidangan, sebagaimana Relas Panggilan tertanggal 21 April 2020, 8 Mei 2020, 27 Mei 2020, 11 Juni 2020 dan 27 Juni 2020, maka Turut Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah diupayakan mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan mediator Hakim Evi Insiyati, S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 24 Juni 2020 bahwa mediasi gagal/tidak tercapai kesepakatan damai, oleh karenanya, selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan;

Halaman 12 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



Bahwa atas Gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan Eksepsi dan Jawaban dalam suratnya tertanggal 15 Juli 2020 sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Penggugat *Obscur Libel* (tidak jelas dan kabur)

1. Bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur, bahwa dalil Penggugat dalam Petitum yang memintakan untuk melanjutkan perjanjian Jual beli bawah tangan tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Sleman, tanggal 16 Januari 2014 yang telah disepakati batal antara Penggugat dan Tergugat adalah hal yang bersifat kabur, tidak jelas serta membingungkan.
2. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya Poin 18 f yang menyatakan *"bahwa sampai gugatan ini diajukan Tergugat tidak pernah menyerahkan 6 (enam) bidang tanah yang menjadi objek jual beli kepada Penggugat..."* Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur apabila dalam dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak beritikad baik dengan tidak menyerahkan 6 (enam) bidang tanah yang menjadi objek perjanjian
3. Bahwa perlu kami pertanyakan kepada Penggugat, bagaimana cara melakukan penyerahan objek perjanjian dimana perjanjian tersebut telah ada kesepakatan batal antara Penggugat dan Tergugat. dan terlebih lagi telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk tidak melanjutkan perjanjian dan Tergugat dalam hal ini telah mengembalikan uang yang diterima oleh Penggugat.
4. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dikarenakan menuntut Pelaksanaan jual beli yang sudah dibatalkan dan pengembalian uang pembayaran awal yang telah diterima oleh Tergugat telah dikembalikan pula kepada Penggugat untuk syarat pembatalan jual beli, akan tetapi didalam gugatan penggugat telah campur aduk dalam mendalilkan gugatan, apakah melakukan penagihan uang Rp104.500.000 (seratus empat juta rupiah) yang Penggugat pahami masih tersisa pada Tergugat, ataukah akan memaksa melanjutkan jual beli yang telah Penggugat dan tergugat sepakati batal sebelumnya.

Halaman 13 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



II. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dengan terjadinya pembatalan perjanjian yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, maka kewenangan dari Tergugat atas kuasa Jual yang dimiliki oleh para pemilik tanah juga telah dibatalkan.

Bahwa dalam gugatan Penggugat menuntut Tergugat untuk menyerahkan 6 Objek sertifikat tersebut makahendaknya Pihak Pihak yang tertera dalam sertifikat juga menjadi pihak yang sepatasnya untuk dimasukkan dan dijadikan menjadi pihak dalam gugatan a quo.

Atas alasan alasan tersebut diatas maka sudah sepatasnya apabila gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

III. Gugatan Penggugat Diajukan Tanpa Dasar Hukum (*Onrechmatig of Ongegrond*), Mengada-ada Serta Bertujuan Untuk Mendapatkan Keuntungan.

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam konpensi diajukan tanpa dasar hukum, dan legal standing dari Penggugat dalam hal ini tidak ada, serta mengada-ada serta bertujuan hanya untuk mendapatkan keuntungan finansial semata, karena Penggugat menginginkan/menghendaki dengan adanya gugatan a quo, Penggugat dalam konpensi dapat mendapatkan keuntungan dengan mendaku dan menarik kembali semua seluruh obyek yang tercantum dalam perikatan bawah tangan yang telah dibatalkan oleh kedua belah pihak.
2. Bahwa perlu kami jelaskan tentang adanya asas hukum *Vacta sunt servanda* (dimana perjanjian yang dibuat para pihak berlaku selayaknya undang undang bagi para pembuatnya). Bahwa terhadap perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 16 Januari 2014 telah disepakati batal oleh kedua belah Pihak melalui kesepakatan lisan dan diikuti bukti berupa percakapan Via WA dan telah adanya pengembalian uang. Sehingga dengan dibatalkannya Perjanjian tersebut maka terhadap Perjanjian tersebut sudah tidak merupakan dasar yang mengikat para pihak lagi.
3. Bahwa atas dasar Perjanjian kerjasama pengelolaan yang dimaksud oleh Penggugat didalam gugatannya juga menjadi batal dikarenakan perjanjian pokok berupa perjanjian jual beli tidak terlaksana karena adanya pembatalan antara kedua belah pihak.

Halaman 14 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



4. Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHper menerangkan bahwa Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang undang berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya. **Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak**, atau karena alasan alasan yang ditentukan oleh undang undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, terhadap perjanjian a quo yang didalilkan oleh Penggugat, senyatanya **telah ada kesepakatan antara kedua belah pihak untuk membatalkan perjanjian tersebut**. Sehingga berdasarkan dalil dan dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang masih mendasari atas perjanjian yang telah dibatalkan, adalah suatu hal yang tidak dapat dibenarkan dimata hukum
6. Bahwa didalam proses mediasi didepan hakim mediator, Penggugat prinsipal telah mengakui bahwa telah adanya kesepakatan pembatalan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 18 Maret 2020 kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat.
2. Bahwa dalil-dalil yang telah kami sampaikan dalam eksepsi mohon kiranya dijadikan pertimbangan pula dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa terhadap Posita No. 1 dan 2,3 4,7a.7b Pengggugat adalah kekeliruan yang nyata karena Perikatan jual beli yang dimaksud tanggal 16 Januari 2014 belum terlaksana seluruhnya, dan adanya Pembatalan perjanjian tersebut sehingga Penggugat telah Mengembalikan uang kepada Penggugat. Lebih lanjut Penggugat hendaknya membaca dengan seksama atas kesepakatan antara para pihak bahwa Perjanjian kerja sama yang dimaksud oleh Penggugat dapat dibuat dan dilaksanakan apabila Perikatan jual beli telah terlaksana, dalam hal ini Jual beli yang rill yang dimaksud tidak terlaksana dan telah terjadi

Halaman 15 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



pembatalan, sehingga manalah mungkin perjanjian kerjasama dapat dipenuhi sedangkan perjanjian pokoknya adalah jual beli tanah antara Penggugat dan tergugat belum dilaksanakan dengan akta otentik dalam hal ini Akta Jual Beli di depan Notaris/PPAT, hal tersebut juga mengacu kepada Perjanjian yang Penggugat dan tergugat buat sebelumnya dalam Pasal 3 Point 4, untuk karena dalam perjanjian perikatan dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan batal maka segala hak dan kewajiban antara Penggugat dan tergugat disepakati melalui perjanjian lainnya.

4. Bahwa Posita No.5, adalah Keliru dan tidak ada perjanjian kerjasama antara Penggugat dan tergugat dikarenakan Perjanjian jual beli tanah antar Penggugat dan Tergugat telah batal, sehingga Perjanjian lanjutan kerjasama tersebut juga tidak dapat dibuat dan tidak dapat dilaksanakan. Karena perjanjian tersebut telah dibatalkan tentang jual beli objeknya, sehingga kerjasama pengelolaan objek pun tidak mungkin dapat dilaksanakan.
5. Bahwa Posita No. 8 Penggugat adalah sangat mengada ngada, karena apabila Penggugat mendalilkan tunduk pada perjanjian Jual beli maka Pembayaran yang dilakukan Penggugat tidak tunduk dan patuh sesuai perjanjian yang disepakati. Karena kesepakatan pembayaran yang disepakati tidak dilaksanakan oleh Penggugat dan selanjutnya mengenai perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang dibuat tanggal 16 Januari 2014 tersebut sudah tidak mengikat lagi karena telah ada kesepakatan pembatalan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat.
6. Posita 9 dalam gugatan Penggugat tidak dapat lagi menjadi dasar dikarenakan terhadap perjanjian tersebut telah dibatalkan oleh Penggugat dan tergugat, dan apabila mendasari dari perjanjian tersebut tidak ada hak dan kewajiban yang dilanggar oleh Tergugat seperti dalil dalil Penggugat.
7. Bahwa berdasarkan Posita 11 penggugat tentang Pembayaran yang dilakukan adalah tidak benar perhitungannya dan tidak benar diterim seluruhnya oleh Tergugat. Maka tergugat telah menyerahkan kembali uang yang diterima oleh Tergugat sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) berdasarkan kesepakatan pembatalan perjanjian.
8. Bahwa dalam Posita 12,13,14 Penggugat, adalah tidak benar, karena terhadap objek perjanjian tidak pernah menjadi permasalahan dan tercatat dalam register perkara manapun, selanjutnya perlu Tergugat

Halaman 16 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



tegaskan bahwa pada pokoknya terhadap isi perjanjian bawah tangan antara penggugat dan Tergugat Pada tanggal 16 Januari 2014 tersebut telah ada kesepakatan pembatalan dan pengembalian pembayaran, sehingga hak dan kewajiban seperti yang didalilkan oleh Penggugat tidak dapat lagi untuk dilaksanakan.

9. Bahwa pada Posita 15 Penggugat, adalah tidak benar apabila Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada tergugat dengan sisa sebesar Rp104.500.000 (seratus empat juta rupiah) adalah bentuk pembayaran objek tanah yang diperjual belikan. Dalam hal ini tidak ada lagi perjanjian jual beli tanah yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat dikarenakan perjanjian tersebut telah dibatalkan oleh kedua belah pihak, dan telah ada pengembalian uang oleh Tergugat yang diterima langsung oleh Penggugat.
10. Bahwa Berdasarkan Posita 16, 17 Penggugat adalah bentuk somasi yang tidak berdasar, dikarenakan pada somasi tersebut bukan merupakan teguran akan tetapi berupa pertanyaan pertanyaan dari Penggugat atas halusinasi Penggugat, yang tidak perlu dijawab oleh Tergugat, karena permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sudah selesai dengan adanya kesepakatan Pembatalan perjanjian dan Pengembalian uang yang telah diterima oleh Tergugat.
11. Bahwa pada Posita 18 Penggugat, Perjanjian 16 Januari 2014 tersebut tidak dapat menjadi acuan lagi, dikarenakan sudah ada pembatalan Perjanjian, yang telah diakui Penggugat Prinsipal dalam Proses mediasi, dan dapat Tergugat buktikan berdasarkan percakapan via WA antara Penggugat dan Tergugat, dan telah adanya pengembalian uang kepada Penggugat oleh Tergugat.
12. Bahwa Pada Posita 19 Penggugat yang meminta untuk perjanjian 16 Januari 2014 dinyatakan Mengikat kembali adalah hal yang juga merugikan Tergugat, dikarenakan Penggugat telah bersepakat untuk melakukan pembatalan perjanjian dan telah adanya pengembalian uang oleh Tergugat.
13. Apabila Penggugat menggunakan celah, dan bersikukuh terhadap tidak adanya perjanjian tertulis, bertanda tangan, dan bermaterai atas kesepakatan pembatalan perjanjian secara resmi, maka izinkan Tergugat mengingatkan Penggugat tentang Syarat sahnya Perjanjian yang dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHper, serta dikenalnya

Halaman 17 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



perjanjian secara lisan, selanjutnya dalam perkara aquo dapat dibuktikan dengan alat bukti dari Tergugat.

14. Bahwa dalam Posita 23 Penggugat yang berkeinginan memaksa Tergugat untuk melanjutkan Perjanjian yang telah sama sama disepakati batal, maka dengan tegas Tergugat menolak dalil Penggugat tersebut
15. Bahwa Posita 24 Penggugat adalah Posita yang mengada ada dan tidak mendasar, darimana Penggugat bisa mendalihkan penghitungan ganti rugi selama 5 tahun serta bunga sebesar 6 %, sedangkan perjanjian yang mendasarinya telah Penggugat dan Tergugat batalkan.
16. Bahwa berdasarkan posita 25 Penggugat yang mendalihkan Tergugat tidak memenuhi perjanjian, maka sekali lagi Tergugat mengingatkan Penggugat bahwa Perjanjian Jual beli dibawah tangan tersebut telah dibatalkan, dan telah dikembalikan uangnya kepada Penggugat.
17. Bahwa Tergugat menolak dalil dalil posita 26, 27, 28 Penggugat, dikarenakan tidak mendasar atas hukum.
18. Bahwa atas esepsi dan jawaban Tergugat yang menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan, dikarenakan merupakan gugatan yang tidak memiliki legal standing, maka sudah sepantasnya terhadap gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara aquo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

DALAM KOMPENSI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atauy setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

SUBSIDER

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);



Bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 29 Juli 2020 sebagai berikut:

A. MATERI REPLIK PENGGUGAT PADA PROSES MEDIASI

Bahwa sebelum PENGGUGAT menyampaikan materi REPLIK pada pokok perkara perkenankanlah kami terlebih dahulu menyampaikan hasil mediasi. Adapun hasil mediasi adalah sebagai berikut : proses mediasi belangsung dalam 2 kali pertemuan, selama proses mediasi PRINSIPAL PENGGUGAT SELALU HADIR dengan didampingi oleh kuasa hukum dan menandatangani daftar hadir (presensi) mediasi serta berita acara mediasi.

Namun selama proses mediasi pihak PRINSIPAL TERGUGAT tidak pernah hadir didalam proses mediasi dan hanya dikuasakan oleh kuasa hukum. Sehingga hakim MEDIATOR yang ditunjuk oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara memutuskan jika MEDIASI TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN DENGAN ALASAN PRINSIPAL TERGUGAT tidak pernah hadir. Sehingga berita acara mediasi yang ditandatangani oleh PRINSIPAL PENGGUGAT dan kuasa hukum beserta KUASA HUKUM TERGUGAT berbunyi "MEDIASI TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN".

Bahwa berkenaan dengan fakta tersebut, berdasarkan berita acara mediasi dan berdasarkan ketentuan mediasi yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan pasal 23 ayat (1) "TERGUGAT dinyatakan tidak beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2), dikenai kewajiban pembayaran biaya mediasi", maka dalam perkara ini TERGUGAT wajib dihukum untuk membayar biaya mediasi.

B. MATERI REPLIK PENGGUGAT DALAM EKSEPSI

Bahwa setelah membaca dengan seksama, cermat dan penuh ketelitian atas JAWABAN TERGUGAT DALAM EKSEPSI, maka kami akan menyampaikan REPLIK DALAM EKSEPSI dengan materi sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya PENGGUGAT tetap pada dalil-dalil yang termaktud/tertulis dalam surat GUGATAN;
2. Bahwa hal-hal yang telah PENGGUGAT kemukakan dalam GUGATAN sebelumnya secara *mutatis mutandis* mohon dianggap termuat dan sebagai satu kesatuan dalam REPLIK ini;

Halaman 19 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



3. Bahwa PENGGUGAT menolak dalil-dalil JAWABAN yang telah diajukan oleh TERGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT;
4. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan TEGAS dalil Eksepsi TERGUGAT pada point ke-1 (satu) sampai dengan ke-4 (empat) yang menyatakan Gugatan PENGGUGAT *OBSCUR LIBEL* (tidak jelas dan kabur). Tanggapan dan bantahan PENGUGAT atas dalil-dalil TERGUGAT pada point ke-1 (satu) sampai dengan ke-4 (empat) tidak akan ditanggapi satu persatu, melainkan akan ditanggapi secara keseluruhan dengan dalil tanggapan dan bantahan sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil-dalil/posita eksepsi TERGUGAT dari point ke-1 (satu) sampai dengan ke-4 (empat) sudah masuk dan membahas pemeriksaan pokok perkara. Karena tujuan diajukannya eksepsi adalah menanggapi/bantahan terhadap syarat-syarat atau formalitas gugatan. Sehingga keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi, tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara/*verweer ten principale* (menurut pendapat M. Yahya Harahap, didalam bukunya edisi revisi yang berjudul "Hukum Acara Perdata" hlm. 481). Selanjutnya berdasarkan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan selayaknya EKSEPSI TERGUGAT yang mempersoalkan Gugatan PENGGUGAT *OBSCUR LIBEL* (tidak jelas dan kabur) DITOLAK DAN TIDAK DAPAT DITERIMA;
 - b. Bahwa dalil-dalil/posita eksepsi TERGUGAT tidak cermat dalam merumuskan Gugatan PENGGUGAT *OBSCUR LIBEL*. Alasan dan pertimbangan PENGGUGAT merujuk pada pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap didalam bukunya edisi kedua yang berjudul "Hukum Acara Perdata" halaman ke-514 sampai dengan ke-524. Karena gugatan PENGGUGAT sudah secara tepat dan benar serta sesuai dengan pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, yakni gugatan PENGGUGAT jelas dasar hukum dalil gugatannya; jelas obyek sengketa; petitum gugatan PENGGUGAT jelas, terperinci dan tidak terjadi kontradiksi antara posita dan petitum. Oleh karena itu sudah sepatutnya dan selayaknya dalil-dalil Eksepsi TERGUGAT DITOLAK dan TIDAK DAPAT DITERIMA;
 - c. Bahwa menanggapi dalil/posita ke-2 eksepsi TERGUGAT, menurut PENGGUGAT tidak sesuai dan tidak lengkap dengan bunyi dalil gugatan

Halaman 20 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



pada posita ke-18 huruf f. Secara TEGAS dan JELAS TERGUGAT tidak utuh menuliskannya, hal ini dapat dilihat pada posita ke-18 huruf f terdapat kata hubung “DAN”, sehingga terdapat kalimat selanjutnya dan menjadi satu kesatuan dengan kalimat sebelumnya. Alasan TERGUGAT tidak menulis atau mengutip secara utuh dikarenakan setelah kata hubung DAN terdapat kalimat yang menerangkan “dan TERGUGAT masih menguasai serta memiliki dan menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT yakni sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah)”. Oleh karena itu sudah sepatutnya dan selayaknya dalil eksepsi TERGUGAT DITOLAK dan TIDAK DAPAT DITERIMA;

5. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan TEGAS dalil Eksepsi TERGUGAT yang menyatakan Gugatan PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*).Tanggapan dan bantahan PENGUGAT adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalil-dalil/posita eksepsi TERGUGAT sudah masuk dan membahas pemeriksaan pokok perkara. Fakta tersebut dapat dilihat dan dibaca dengan TEGAS, TERGUGAT menggunakan kata BATAL untuk mempertegas terjadinya kesepakatan BATALnya perjanjian. Menurut PENGGUGAT penggunaan kata BATAL sudah menyangkut dan menyinggung pokok perkara. Berdasarkan hal tersebut, PENGGUGAT sangat keberatan atas EKSEPSI diajukan TERGUGAT, karena ditujukan dan menyinggung bantahan terhadap pokok perkara/*verweer ten principale* (menurut pendapat M. Yahya Harahap, didalam bukunya edisi revisi yang berjudul “Hukum Acara Perdata” hlm. 481). Sehingga berdasarkan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan selayaknya EKSEPSI TERGUGAT yang mempersoalkan Gugatan PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*) DITOLAK DAN TIDAK DAPAT DITERIMA;
 - b. Bahwa kemudian jika TERGUGAT mendalilkan gugatan kurang pihak, sudah seharusnya diterangkan didalam eksepsinya. Pihak yang mana yang belum dimasukkan dalam gugatan, karena berdasarkan bukti perjanjian yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, sudah lengkap para pihaknya. Oleh karena itu, eksepsi TERGUGAT sudah sepatutnya dan selayaknya untuk DITOLAK dan TIDAK DAPAT DITERIMA.
6. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan TEGAS dalil Eksepsi TERGUGAT pada point ke-1 (satu) sampai dengan ke-6 (enam) yang menyatakan yang

Halaman 21 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



menyatakan Gugatan PENGGUGAT diajukan tanpa dasar hukum (*onrechmatig of ongegrond*), mengada-ada serta bertujuan untuk mendapatkan keuntungan finansial semata. Tanggapan dan bantahan PENGUGAT atas dalil-dalil TERGUGAT pada point ke-1 (satu) sampai dengan ke-6 (enam) tidak akan ditanggapi satu persatu, melainkan akan ditanggapi secara keseluruhan dengan dalil tanggapan dan bantahan sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil-dalil/posita eksepsi TERGUGAT sudah masuk dan membahas pemeriksaan pokok perkara. Fakta tersebut dapat dilihat dan dibaca dengan TEGAS pada point ke-1, TERGUGAT menggunakan kalimat "GUGATAN PENGGUGAT DALAM KONPENSI". Menurut PENGGUGAT penggunaan kata "KONPENSI" adalah sudah menyangkut dan menyinggung pokok perkara. Berdasarkan hal tersebut, PENGGUGAT sangat keberatan atas EKSEPSI diajukan TERGUGAT, karena ditujukan dan menyinggung bantahan terhadap pokok perkara/*verweer ten principale* (menurut pendapat M. Yahya Harahap, didalam bukunya edisi revisi yang berjudul "Hukum Acara Perdata" hlm. 481). Sehingga berdasarkan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dan selayaknya EKSEPSI TERGUGAT DITOLAK DAN TIDAK DAPAT DITERIMA;
- b. Bahwa berkenaan dengan penggunaan asas hukum "*Vacta sunt servanda*" yang digunakan oleh TERGUGAT, menurut PENGGUGAT asas hukum tersebut justru memberi legitimasi hukum bagi PENGGUGAT untuk menuntut hak keperdataan atas belum dikembalikannya uang sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah). Karena jika mengutip argumentasi TEGUGAT yang menyatakan telah terjadi pembatalan, maka berdasarkan asas hukum "*Vacta sunt servanda*" sudah seharusnya uang yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang diatur/disepakati sebelumnya dalam perjanjian DIKEMBALIKAN. Namun yang terjadi, TERGUGAT masih menguasai uang tersebut. Apakah tindakan TERGUGAT melanggar asas hukum "*Vacta sunt servanda*"?, jawabannya adalah TERGUGAT melanggar dengan alasan pembatalan perjanjian tidak diikuti dengan pengembalian uang secara utuh yakni sebesar Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah). Namun TERGUGAT baru mengembalikan sejumlah Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);

Halaman 22 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



- c. Bahwa menanggapi dalil/posit ke-6 (enam), PENGGUGAT menolak dengan TEGAS dalil/posita ke-6 (enam) tersebut. Alasan PENGGUGAT adalah TERGUGAT tidak cermat dan kurang memahami aturan mediasi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Bagian Ketiga Sifat Mediasi pasal 5 ayat (1) yang berbunyi “proses mediasi pada dasarnya bersifat tertutup kecuali para pihak menghendaki lain”. Sehingga dengan demikian dapat ditegaskan jika terkait proses selama mediasi bersifat tertutup. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dan selayaknya dalil/posita ke-6 (enam) TERGUGAT dinyatakan DITOLAK dan TIDAK DAPAT DITERIMA.

Bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum yang sudah dijelaskan di atas, maka sudah sepatutnya dan selayaknya seluruh dalil/posita eksepsi TERGUGAT DINYATAKAN DITOLAK DAN TIDAK DAPAT DITERIMA.

B. MATERI REPLIK PENGGUGAT DALAM POKOK PERKARA/KONPENSI

Adapun yang menjadi dasar dan alasan PENGGUGAT mengajukan REPLIK adalah sebagai berikut :

1. Bahwa hal-hal yang telah PENGGUGAT kemukakan dalam GUGATAN dan TANGGAPAN DALAM EKSEPSI sebelumnya secara *mutatis mutandis* mohon dianggap termuat dan sebagai satu kesatuan dalam REPLIK ini;
2. Bahwa PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil JAWABAN yang telah diajukan oleh TERGUGAT dalam pokok perkara yakni pada posita ke-1 (satu) sampai dengan posita ke-18 (delapan belas), kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh PENGGUGAT;
3. Bahwa perkara perdata Nomor : 37/Pdt.G/2020/PN. Btl sudah disepakati oleh masing-masing kuasa hukum PENGGUGAT dan TERGUGAT dilaksanakan melalui proses saluran elektronik (Ecourt), sehingga proses penyerahan jawab jinawab dilakukan melalui mekanisme mengirimkan/mengupload berkas Jawaban , Replik dan Duplik melalui akun Elektronik Court/Ecourt Mahkamah Agung Republik Indonesia;
4. Bahwa berdasarkan jadwal ecourt yang sudah disepakati PENGGUGAT dan TERGUGAT, maka pada hari Rabu tanggal 15 Juli 2020 dijadwalkan dan diagendakan Penyerahan berkas Jawaban dari TERGUGAT;

Halaman 23 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



5. Bahwa setelah melakukan pengecekan pada Akun Ecourt PENGGUGAT sampai dengan hari Selasa tanggal 21 Juli 2020 pukul 21.00 WIB, dokumen Jawaban dari TERGUGAT “belum diverifikasi oleh majelis hakim dan tidak bisa didownload atau diunduh”. Sehingga dengan demikian, PENGGUGAT tidak dapat mengakses atau mendownload berkas JAWABAN TERGUGAT sesuai dengan tanggal agenda persidangan yang sudah disepakati. Oleh karena itu, agar dikemudian hari proses tersebut terulang, kami mengharapkan serta menghimbau agar account ecourt Mahkamah Agung RI dapat diperbaiki sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara di pengadilan;
6. Bahwa menanggapi dalil jawaban TERGUGAT pada posita ke-3 (tiga), ke-4 (empat), ke-5 (lima) dan ke-6 (enam), PENGGUGAT menolak dengan TEGAS dalil-dalil posita tersebut dan tetap mempertahankan dalil-dalil posita gugatan ke-1, ke-2, ke-3, ke-4, ke-5, ke-7a, ke-7b, ke-8 dan ke-9. Bantahan PENGGUGAT berdasarkan ketentuan pasal 1243 BW yang berbunyi: “penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan apabila si berhutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”;
7. Bahwa kemudian ditambah dengan pertimbangan hukum, PENGGUGAT sudah mengirimkan surat konfirmasi dan surat peringatan (somasi) sebanyak 3 x. Namun ke-3 (tiga) surat konfirmasi dan surat peringatan (somasi) tidak ditanggapi atau direspon oleh TERGUGAT. sehingga berdasarkan ketentuan yang diatur dalam pasal 1243 BW tersebut, unsur LALAI dari TERGUGAT untuk memenuhi kewajibannya TERPENUHI secara hukum. Sehingga berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum di atas, sudah sepatutnya dan selayaknya dalil posita ke-3 (tiga), ke-4 (empat), ke-5 (lima) dan ke-6 (enam) JAWABAN TERGUGAT DINYATAKAN DITOLAK DAN TIDAK DAPAT DITERIMA;
8. Bahwa menanggapi dalil posita ke-7, ke-8 dan ke-9 jawaban TERGUGAT, PENGGUGAT menolak dengan TEGAS dalil-dalil tersebut dan PENGGUGAT tetap mempertahankan dalil gugatan pada posita ke-11, ke-12, ke-13, ke-14 dan ke-15. Karena berdasarkan bukti kwitansi-kwitansi pembayaran yang dimiliki PENGGUGAT, jumlah uang yang sudah dibayarkan adalah sesuai dengan posita ke-11 gugatan PENGGUGAT

Halaman 24 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



adalah sebesar Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) bukan sebagaimana yang didalilkan oleh TERGUGAT. Kemudian berdasarkan fakta hukum pengakuan TERGUGAT pada posita ke-7 yang menyatakan dengan TEGAS sudah mengembalikan uang sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah), maka masih terdapat uang PENGUGAT yang dikuasai oleh TERGUGAT yakni sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah). Oleh karena itu berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum serta fakta hukum pengakuan TERGUGAT, maka sudah sepatutnya dan selayaknya dalil jawaban TERGUGAT pada posita ke-7, ke-8 dan ke-9 DINYATAKAN DITOLAK DAN TIDAK DAPAT DITERIMA;

9. Bahwa menanggapi dalil jawaban posita ke-10, PENGUGAT menolak dengan TEGAS dalil tersebut dan tetap mempertahankan posita ke-16 dan ke-17 gugatan. Karena berdasarkan dokumen surat konfirmasi dan surat peringatan (somasi) PERTAMA No : 05/M&P/N.Lit/S. Sms-I/I/2020 tertanggal 20 Januari 2020, kemudian surat konfirmasi dan surat peringatan (somasi) KEDUA No : 08/M&P/N.Lit/S. Sms-II/I/2020 tertanggal 30 Januari 2020 dan surat konfirmasi dan surat peringatan (somasi) KETIGA No : 10/M&P/N.Lit/S. Sms-III/II/2020 tertanggal 16 Februari 2020. Sangat jelas dan tegas didalam ke-3 surat tersebut berisi konfirmasi dan surat peringatan (somasi), bukan halusinasi sebagaimana yang didalilkan TERGUGAT. Namun sangat disayangkan ke-3 surat tersebut tidak ditanggapi dan direspon oleh TERGUGAT sampai tenggang waktu yang diberikan. Maka dengan demikian, TERGUGAT tidak beritikad baik untuk menjawab dan menggunakan hak hukumnya untuk menjawab dan atau mengklarifikasi;
10. Bahwa masih menanggapi dalil jawaban posita ke-10, berdasarkan ketentuan pasal 1243 BW dan berdasarkan pendapat ahli hukum Dr. Yahman didalam bukunya *Karakteristik Wanprestasi dan tindak penipuan (yang lahir dari hubungan kontraktual)* hlm. 85 "dalam pasal 1243 BW ternyata, bahwa pada umumnya wanprestasi itu terjadi setelah debitur dinyatakan LALAI (ingebreeke). Atas dasar itu untuk debitur dinyatakan lalai kadang-kadang disyaratkan somasi". Kemudian pendapat ahli hukum J. Satrio didalam bukunya *Wanprestasi menurut KUH Perdata, doktrin dan yurisprudensi* hlm. 35 "somasi mempunyai fungsi untuk menetapkan debitur berada dalam keadaan LALAI". Maka berdasarkan argumentasi



dan pendapat ahli hukum diatas, dengan tidak ditanggapinya surat konfirmasi dan surat peringatan (somasi) PENGGUGAT sudah sepatutnya dan selayaknya TERGUGAT dinyatakan LALAI serta menolak dalil jawaban TERGUGAT pada posita ke-10:

11. Bahwa menanggapi dalil posita ke-11, ke-12, ke-13, ke-14, ke-17 dan ke-18 jawaban TERGUGAT, PENGGUGAT menolak dengan TEGAS dalil-dalil tersebut dan PENGGUGAT tetap mempertahankan dalil gugatan pada posita ke-18, ke-19, ke-20, ke-21, ke-22, ke-23, ke-25, ke-26, ke-27 dan ke-28. Karena menurut PENGGUGAT dengan tidak ditanggapi ketiga surat konfirmasi yang sudah dikirimkan, maka TERGUGAT secara hukum patut dianggap LALAI dan tidak beritikad baik.

Kemudian, jika TERGUGAT menggunakan haknya menjawab dan mengklarifikasi ketiga surat PENGGUGAT, persoalan akan menjadi lebih terang benderang. Bukan sebatas berargumentasi pada berkas JAWABAN ini, karena masih terdapat beberapa persoalan yang tidak diungkap TERGUGAT dalam JAWABAN dan akan PENGGUGAT buktikan jika argumentasi yang dibangun TERGUGAT tidak sepuhunya benar.

Maka berdasarkan pertimbangan TERGUGAT LALAI tidak melaksanakan kewajibannya mengembalikan uang milik PENGGUGAT sejumlah Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah) sudah sepatutnya dan selayaknya dalil-dalil JAWABAN TERGUGAT posita ke-11, ke-12, ke-13, ke-14, ke-17 dan ke-18 dinyatakan DITOLAK dan TIDAK DAPAT DITERIMA;

12. Bahwa masih menanggapi dalil JAWABAN TERGUGAT pada posita ke-11 yang menuliskan dalil “yang telah diakui PENGGUGAT principal dalam proses mediasi”, PENGGUGAT menolak dengan TEGAS dalil tersebut dan menyatakan TERGUGAT tidak cermat dan kurang memahami aturan mediasi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Bagian Ketiga Sifat Mediasi pasal 5 ayat (1) yang berbunyi “proses mediasi pada dasarnya bersifat tertutup kecuali para pihak menghendaki lain”. Sehingga dengan demikian dapat ditegaskan jika terkait proses selama mediasi bersifat tertutup. Oleh karena itu, sudah sepatutnya dan selayaknya dalil/posita ke-11 (sebelas) TERGUGAT dinyatakan DITOLAK dan TIDAK DAPAT DITERIMA;

Halaman 26 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



13. Bahwa menanggapi dalil JAWABAN TERGUGAT pada posita ke-15 perihal keberatan TERGUGAT atas penghitungan ganti kerugian selama 5 tahun dan bunga sebesar 6 %, PENGGUGAT menolak dengan tegas dalil tersebut. PENGGUGAT mengajukan tuntutan ganti rugi tersebut didasarkan kepada TERGUGAT masih menguasai uang PENGGUGAT sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah) dan berdasarkan ketentuan hukum pasal 1267 KUH Perdata yang m “pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, AKAN MEMAKSA PIHAK YANG LAIN UNTUK MEMENUHI PERJANJIAN, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga” (posita ke-23 gugatan PENGGUGAT). Maka berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum diatas, sudah sepatutnya dan selayaknya dalil JAWABAN posita ke-15 DINYATAKAN DITOLAK DAN DITERIMA, SERTA menghukum TERGUGAT untuk “Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang ganti rugi dan bunga atas ketelambatan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman sebesar Rp. 553.850.000 (lima ratus lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) secara cash dan tunai”.

C. PERMOHONAN PENGGUGAT

Berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, PENGGUGAT mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara NO : 37/PDT.G/2020/PN. Btl berkenan mengabulkan permohonan PENGGUGAT dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

B. DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi TERGUGAT seluruhnya.

C. DALAM KONPENSI :

1. Menyatakan Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan Menetapkan Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto,

Halaman 27 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014 adalah SAH SECARA HUKUM DAN MENGIKAT BAGI PENGGUGAT DAN TERGUGAT;

3. Menyatakan dan menetapkan secara hukum TERGUGAT telah melakukan tindakan cidera janji atau Wanprestasi;
4. Menyatakan dan Menetapkan TERGUGAT untuk tunduk dan patuh melaksanakan kembali dan melanjutkan serta memenuhi Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang ganti rugi dan bunga atas ketelambatan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman sebesar Rp. 553.850.000 (lima ratus lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) secara cash dan tunai;
6. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh, serta beritikad baik melaksanakan isi putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) per harinya atas keterlambatan pelaksanaan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan secara hukum, putusan ini dinyatakan serta merta atau *Uitvoerbaar bij voorrad* atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada upaya hukum *Verzet*, *Banding*, maupun kasasi serta upaya hukum lainnya;
9. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

SUBSIDER :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain

Mohon agar memutuskan yang seadil-adilnya

(Ex Aequo Et Bono)

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 5 Agustus 2010 sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Penggugat *Obscur Libel* (tidak jelas dan kabur)

Halaman 28 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



1. Bahwa pada prinsipnya PENGGUGAT tetap pada dalil-dalil yang termaktud/tertulis dalam surat GUGATAN;
2. Bahwa hal-hal yang telah PENGGUGAT kemukakan dalam ESEPSI DAN JAWABAN sebelumnya secara mutatis mutandis mohon dianggap termuat dan sebagai satu kesatuan dalam DUPLIK ini;
3. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil REPLIK yang telah diajukan oleh PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.
4. Bahwa secara tegas dan jelas telah kami sampaikan bahwa suatu gugatan diperlukan syarat Formil dan Syarat Materil gugatan dalam hal ini juga kami sampaikan bahwa didalam gugatan penggugat mendalilkan Objek perjanjian berupa tanah yang disengketakan dan menuntut penyerahan tanah kepada Penggugat, tapi tidak dijelaskan mengenai objek tanah yang mana yang penggugat maksud didalam gugatan Penggugat sehingga jelas masuk menjadi alasan obscurlibel

II. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dengan terjadinya pembatalan perjanjian yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, maka kewenangan dari Tergugat atas kuasa Jual yang dimiliki oleh para pemilik tanah juga telah dibatalkan.

Bahwa dalam gugatan Penggugat menuntut Tergugat untuk menyerahkan 6 Objek sertifikat tersebut makahendaknya Pihak Pihak yang tertera dalam sertifikat juga menjadi pihak yang sepantasnya untuk dimasukkan dan dijadikan menjadi pihak dalam gugatan a quo, karena didalam gugatan penggugat menyinggung terhadap penyerahan objek tanah, dalam hal ini objek tanah siapa yang Penggugat maksudkan, jikalau Penggugat tidak menarik pihak pihak yang terdapat didalam sertifikat dalam perjanjian yang Penggugat dalilkan.

Atas alasan alasan tersebut diatas maka sudah sepantasnya apabila gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

III. Gugatan Penggugat Diajukan Tanpa Dasar Hukum (*Onrechmatig of Ongegrond*), Mengada-ada Serta Bertujuan Untuk Mendapatkan Keuntungan.

Halaman 29 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



1. Bahwa gugatan Penggugat dalam kompensi diajukan tanpa dasar hukum, dan legal standing dari Penggugat dalam hal ini tidak ada, serta mengada-ada serta bertujuan hanya untuk mendapatkan keuntungan finansial semata, karena Penggugat menginginkan/menghendaki dengan adanya gugatan a quo, Penggugat dalam kompensi dapat mendapatkan keuntungan dengan mendaku dan menarik kembali semua seluruh obyek yang tercantum dalam perikatan bawah tangan yang telah dibatalkan oleh kedua belah pihak.
2. Bahwa perlu kami jelaskan tentang adanya asas hukum *Vacta sunt servanda* (dimana perjanjian yang dibuat para pihak berlaku selayaknya undang undang bagi para pembuatnya). Bahwa terhadap perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 16 Januari 2014 telah disepakati batal oleh kedua belah Pihak melalui kesepakatan lisan dan diikuti bukti berupa percakapan Via WA dan telah adanya pengembalian uang. Sehingga dengan dibatalkannya Perjanjian tersebut maka terhadap Perjanjian tersebut sudah tidak merupakan dasar yang mengikat para pihak lagi.
3. Bahwa Tergugat menolak jumlah uang Rp 304.500.000 yang didalilkan Penggugat, karena Tergugat mengembalikan apa yang tergugat terima yaitu sebesar Rp 200.000.000, selanjutnya berdasarkan dalil penggugat tersebut menjadi kerancuan kembali terlihat dikarenakan disatu sisi menuntut penegmbalian uang, di satu sisi menuntut melanjutkan perjanjian, Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dan atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*) ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Repliknya tertanggal 29 Juli 2020 kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat.
2. Bahwa dalil-dalil yang telah kami sampaikan dalam eksepsi dan jawaban mohon kiranya dijadikan pertimbangan pula dalam pokok perkara ini.

Halaman 30 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



3. Bahwa dalil dalil penggugat pada point 1-5 tidak menyangkut kepada pokok perkara sehingga Tergugat tidak perlu menanggapi, dan senyatanya hakim juga telah memberikaan hak yang sama kepada masing masing pihak atas adanya
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada point 6 tidak berhubungan dengan esepsi dan jawaban yang telah Tergugat sampaikan sebelumnya karena pada gugatan Penggugat sebelumnya adalah membahas tentang pelaksanaan perjanjian yang secara nyata Tergugat sampaikan bahwa perjanjian tersebut telah batal, dan Penggugat prinsipal sendiri telah mengakui di depan hakim mediator tentang pembatalan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat.
5. Bahwa dalam hal ganti kerugian hendaknya Penggugat menyadari bahwa dengan adanya pembatalan Perjanjian tanggal 16 Januari 2014 tersebut Tergugat juga mengalami kerugian, karena senyatanya kerugian itu dialami juga pada diri Tergugat, akan tetapi dikarenakan kesepakatan para pihak maka perjanjian itu telah para pihak batalkan dengan pengembalian pembayaran dari pihak Tergugat kepada pihak Penggugat.
6. Bahwa dengan maksud melanjutkan perjanjian dengan setelah adanya kesepakatan pembatalan perjanjian, maka sangatlah tidak masuk akal arah dari gugatan Penggugat, dimana hal tersebut menjadi rancu dan menjadi alasan Tergugat untuk menjawab jawaban penggugat dari agenda Esepsi sampai kepada agenda Duplik ini.
7. Bahwa dalam pont 7 Tergugat menolak dalil Penggugat yang mengatakan telah melalaikan somasi Penggugat, perlu kami jelaskan somasi merupakan teguran yang jelas menyangkut subyek, objek, dan permasalahan hal yang haus dipenuhi, akan tetapi somasi yang penggugat maksudkan senyatanya bukanlah suatu teguran, akan tetapi suatu surat pertanyaan atas kegalauan Penggugat yang bukan tanggung jawab Tergugat untuk menanggapi.
8. PADA Point 8 Penggugat, Tergugat menolak dalil dalil tersebut, Penggugat sebagai orang yang beritikad baik seharusnya menyampaikan hal hal yang diketahui bahwa biaya lain yang dibayarkan kepada makelar atau pihak pihak ketiga tidaklah mungkin di tanggungan kepada Tergugat, dimana hal tersebut Penggugat sendiri



mengetahuinya, dan sekarang seolah olah mencari celah agar Tergugatlah yang berlaku zholim kepada Penggugat.

9. Bahwa Pada poin 9, 10, Penggugat, tergugat menolak dalil dari Penggugat tersebut, bahwa hak hukum Tergugat jugalah untuk tidak menjawab surat somasi yang tidak memiliki dasar hukum, dan Tergugat tidak dapat memenuhi apapun dalam hal didalam somasi tersebut Penggugat malah bertanya kepada Tergugat tentang kewajiban Tergugat, perlu Tergugat jelaskan bahwa somasi Penggugat harusnya mengetahui untuk memberikan teguran kepada Tergugat seharusnya memahami terlebih dahulu tentang materi apa yang dituntut kepada Tergugat untuk tergugat penuhi, bukan malah bertanya kepada Tergugat. Hal tersebut menunjukkan dasar dari somasi dari Penggugat tersebut bukanlah suatu somasi yang berdasar atas hukum.
10. Pada Point 10 Penggugat, Tergugat menolak dalil Penggugat tersebut atas pendapat ahli yang Penggugat sampaikan, bahwa Pendapat ahli tersebut dapat digunakan kepada hal hal yang memiliki legal standing, tidak dapat dipergunakan untuk menuntut ganti kerugian yang tidak disepakati para pihak.
11. Bahwa Pada Point 11 Penggugat, terlihat jelas kekeliruan gugatan penggugat yang kembali menuntut pengembalian uang Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah) dimana hal tersebut adalah rancu dengan Petitum gugatan yang Penggugat sampaikan bahwa untuk melanjutkan perjanjian yang telah dibatalkan.
12. Bahwa Posita 12 Penggugat yang menyembunyikan kebenaran dengan menyangkal pernyataan Penggugat prinsipal dengan berdalih terhadap tertutupnya proses mediasi adalah tidak berhubungan, dikarenakan mediasi dalam hal ini tidak di ikuti oleh pihak lain yang tidak berkepentingan, akan tetapi suatu fakta yang tergugat sampaikan didalam jawaban Tergugat tiada lain untuk terangnya suatu permasalahan.
13. Bahwa Pont 13 Penggugat telah menunjukkan ketidak sesuaian antara Petitum dengan Posita gugatan yang meminta pengembalian uang atau melanjutkan perjanjian, selanjutnya masalah keterlambatan waktu pengembalian yang penggugat maksudkan juga tidak memiliki dasar hukum atas dalil tersebut sehingga secara Tegas Tergugat tolak;

Halaman 32 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara aquo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM KOMPENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet OnvankelijkVerklaard*);
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDER:

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Eequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat/tulisan sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto antara Benny Yulianingsih dan Dono Indrarto, tertanggal 16 Januari 2014 dan ditandai (*Gewarmerkt*) No. 110/daft/I/2014. Selanjutnya disebut P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (PURI) Sendang Tirto Berbah, Sleman antara Benny Yulianingsih dan Dono Indrarto, tertanggal 16 Januari 2014 dan ditandai (*Gewarmerkt*) No. 111/daft/I/2014. Selanjutnya disebut P-2;
3. Fotokopi Kwitansi pembayaran "DP atas pembelian tanah SHM No. 05304 an. Yurri, SHM No. 05305 an. Sumiati, SHM No. 05306 an. Nurbadi, SHM No. 05307 an. Supartinem, SHM No. 05308 an. Yati, SHM No. 05309 an. Yurri kesemuanya terletak di Sendangtirto, Berbah Sleman", uang sejumlah Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari Dono Indrarto dan diterima oleh Benny Yulianingsih, tertanggal 16-01-2014. Selanjutnya disebut P-3;

Halaman 33 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi bukti tranfer uang sejumlah Rp. 50.000.000,00 melalui ATM BCA tertanggal 12-2-14, ke Rekening No. 0372572599 an. Benny Yulianingsih. Selanjutnya disebut P-4;
5. Fotokopi Kwitansi pembayaran “angsuran pembelian tanah di dusun Sribit, Sendangtirto, Berbah, Sleman, Yk.” uang sejumlah Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) dari Dono Indrarto dan diterima oleh Benny Yulianingsih, tertanggal 11-03-2014 yang ditulis timpal menjadi 12-02-2014. Selanjutnya disebut P-5;
6. Fotokopi Kwitansi pembayaran “angsuran pembelian tanah di dusun Sribit, Sendangtirto, Berbah, Sleman, Yk.” uang sejumlah Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) dari Dono Indrarto dan diterima oleh Benny Yulianingsih, tertanggal 27-03-2014. Selanjutnya disebut P-6;
7. Fotokopi bukti tranfer uang sejumlah Rp. 47.000.000,00 melalui ATM BCA tertanggal 30-4-15, ke Rekening No. 0372572599 an. Benny Yulianingsih. Selanjutnya disebut P-7;
8. Fotokopi Kwitansi pembayaran “Bon Atas Perintah Ibu Beni” uang sejumlah Rp. 3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) dari Mas Dono dan diterima oleh Sumartono, tertanggal 26-04-2014. Selanjutnya disebut P-8;
9. Fotokopi Kwitansi pembayaran “Pembayaran tanah di dusun Sribit, Sendangtirto, Berbah, Sleman” uang sejumlah Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) dicoret dengan tulisan beda menjadi Rp. 4.500.00,- (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dari Bp. Dono Indarto” dan diterima oleh Benny Yulianingsih dan Sumartono, tertanggal 4 Juli 2014. Selanjutnya disebut P-9;
10. Fotokopi Surat Konfirmasi dan Peringatan (Somasi) Pertama dari Advokat Marhendra Handoko selaku kuasa Ir. Dono Indartro, MBA. kepada Benny Yulianingsih, S.H., tertanggal 20 Januari 2020. Selanjutnya disebut P-10;
11. Fotokopi resi pengiriman surat melalui PT. Pos Indonesia, an. Pengirim: Mahendra Handoko, dan an. Penerima: Rekan Benny Yulianingsih, tertanggal 23-01-2020. Selanjutnya disebut P-11;
12. Fotokopi Surat Konfirmasi dan Peringatan (Somasi) Kedua dari Advokat Marhendra Handoko selaku kuasa Ir. Dono Indartro, MBA. kepada Benny Yulianingsih, S.H., tertanggal 30 Januari 2020. Selanjutnya disebut P-12;
13. Fotokopi resi pengiriman surat melalui PT. Pos Indonesia, an. Pengirim: Mahendra dan Partner, dan an. Penerima: Benny Yulianingsih, tertanggal 31 Januari 2020. Selanjutnya disebut P-13;

Halaman 34 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



14. Fotokopi Surat Konfirmasi dan Peringatan (Somasi) Ketiga dari Advokat Marhendra Handoko selaku kuasa Ir. Dono Indartro, MBA. kepada Benny Yulianingsih, S.H., tertanggal 16 Februari 2020. Selanjutnya disebut P-14;
15. Fotokopi resi pengiriman surat melalui PT. Pos Indonesia, an. Pengirim: Mahendra dan Partners, dan an. Penerima: Rekan Benny Yulianingsih, Sh. tertanggal 17 Februari 2020. Selanjutnya disebut P-15;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat/tulisan sebagai berikut:

1. Fotokopi Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA uang sejumlah Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) dari Debet No. Rekening: 0372572599 an. Benny Yulianingsih ke No. Rekening: 0373196000 an. Dono Indarto, untuk pengembalian cicilan pembelian tanah di Sribit, Sd. Tirto, Berbah, tertanggal 12 Mei 2016. Selanjutnya disebut T-1;
2. Fotokopi printout percakapan lewat aplikasi WhatsApp antara seseorang dengan an. Dono Indarto yang berisi persetujuan pengembalian uang ke mas Dono (Dono Indarto). Selanjutnya disebut T-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK: 3402125007700001 atas nama : Benny Yulianingsih, Selanjutnya disebut T-3;

Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan kesimpulan dalam surat kesimpulannya tertanggal 21 September 2020 sebagai berikut:

A. MATERI KESIMPULAN PENGGUGAT PADA PROSES MEDIASI

Bahwa sebelum PENGGUGAT menyampaikan materi KESIMPULAN pada pokok perkara perkenankanlah kami terlebih dahulu menyampaikan hasil mediasi. Adapun hasil mediasi adalah sebagai berikut : proses mediasi berlangsung dalam 2 kali pertemuan, selama proses mediasi PRINSIPAL PENGGUGAT SELALU HADIR dengan didampingi oleh kuasa hukum dan menandatangani daftar hadir (presensi) mediasi serta berita acara mediasi.

Namun selama proses mediasi pihak PRINSIPAL TERGUGAT tidak pernah hadir didalam proses mediasi dan hanya dikuasakan oleh kuasa hukum. Sehingga hakim MEDIATOR yang ditunjuk oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara memutuskan jika MEDIASI TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN DENGAN ALASAN PRINSIPAL TERGUGAT tidak pernah hadir. Sehingga berita acara mediasi yang ditandatangani oleh PRINSIPAL PENGGUGAT dan kuasa hukum



beserta KUASA HUKUM TERGUGAT berbunyi "MEDIASI TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN".

Bahwa berkenaan dengan fakta tersebut, berdasarkan berita acara mediasi dan berdasarkan ketentuan mediasi yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan pasal 23 ayat (1) "TERGUGAT dinyatakan tidak beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2), dikenai kewajiban pembayaran biaya mediasi", maka dalam perkara ini TERGUGAT wajib dihukum untuk membayar biaya mediasi.

B. DALIL-DALIL PENGGUGAT

Pada pokoknya PENGGUGAT dalam dalil-dalilnya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya PENGGUGAT tetap pada dalil-dalil yang termaktud/tertulis dalam surat GUGATAN;
2. Bahwa hal-hal yang telah PENGGUGAT kemukakan dalam GUGATAN sebelumnya secara *mutatis mutandis* mohon dianggap termuat dan sebagai satu kesatuan dalam KESIMPULAN ini;
3. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan wanprestasi dan tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT kepada TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT adalah :
 - c. PERJANJIAN JUAL BELI TANAH yang mengatur proses jual beli tanah 6 Bidang Tanah (berdasarkan ketentuan di Pasal I) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) :
 - a.1. SHM) No. 05304/Sendangtirto;
 - a.2. SHM No. 05305/Sendangtirto;
 - a.3. SHM No. 05306/Sendangtirto;
 - a.4. SHM No. 05307/Sendangtirto;
 - a.5. SHM No. 05308/Sendangtirto;
 - a.6. SHM No. 05309/Sendangtirto);

Dengan harga pembelian tanah adalah Rp. 750.000/M², kondisi SHM Pekarangan; Luas Tanah dari ke-6 Sertifikat adalah 2.265 M²; Harga Rp. 1.698.750.000 (satu milyar enam ratus sembilan puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah); harga tersebut sudah termasuk pengeringan (SHM Pekarangan); kewajiban pajak

Halaman 36 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



sebagai penjual dan sebagai pembeli ditanggung masing-masing ketentuan pajak yang berlaku; perjanjian ini ditandatangani pada tanggal 16 Januari 2014 oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT;

d. Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman yang mengatur mengenai :

- b.1. Perjanjian kesepatan ini merupakan tindak lanjut dari perjanjian jual beli tanah tanggal 16 Januari 2014;
- b.2 Tanah yang dimiliki bersama akan dibuat perumahan, yang akan dibuat/dipecah kavling menjadi 13 kavling (alternative 1), 8 kavling (alternative 2) ataupun alternative yang lainnya yang dirasa bisa lebih layak jual;
- b.3. pemecahan dari 6 kavling menjadi lebih banyak kavling menjadi beban dan tanggung jawab bersama;

Perjanjian ini ditandatangani pada tanggal 16 Januari 2014 oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT;

4. Bahwa cara pembayaran jual beli tanah yang diatur dalam perjanjian jual beli tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal II adalah :

- Pembayaran pertama dilakukan sebagai tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 12 Januari 2014;
- Pembayaran kedua sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dilakukan pada saat penandatanganan Perjanjian Jual Beli (PJB);
- Pembayaran ketiga sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dilakukan pada saat kerelaan jalan untuk perumahan;
- Pembayaran uang sebesar Rp. 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Pembayaran keempat (pelunasan) dilakukan setelah pengeringan dan pelepasan kerelaan jalan (menjadi jalan lingkungan) dan SHM 6 Pekarangan kavling induk. Pelunasan juga dilakukan dengan mempertimbangkan pasal IV yang memberi perlindungan hukum kepemilikan masing-masing pihak.

5. Bahwa hak dan kewajiban PENGGUGAT dan TERGUGAT yang diatur dalam perjanjian jual beli tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal II adalah :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Pihak I (Pertama) berkewajiban** memberikan tanah tersebut dalam kondisi legal, tidak ada tuntutan dan atau sengketa dengan pihak manapun, termasuk para ahli waris dan sub ahli waris;
- **Pihak II (Kedua) berkewajiban** membayar sesuai kesepakatan, dengan tata cara yang diatur dalam pasal III;
- **Hak dan Kewajiban masing-masing pihak secara detail akan** dibuatkan oleh notaris yang ditunjuk.

6. Bahwa **Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman yang sudah ditandatangani dan disepakati oleh PENGUGAT dan TERGUGAT merupakan PERJANJIAN LANJUTAN ATAU TINDAK LANJUT DARI PERJANJIAN JUAL BELI TANAH TANGGAL 16 JANUARI 2014**, hal ini sebagaimana berdasarkan ketentuan pasal I point kesatu mengenai Obyek Kesepakatan;

7. Bahwa tindak lanjut dari perjanjian jual beli tanah tersebut, PENGUGAT melaksanakan kewajibannya yakni dengan melakukan pembayaran kepada TERGUGAT yang akan diuraikan sebagai berikut :

- e. Pada tanggal 16-01-2014 sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah);
- f. Pada Tanggal 12-02-2014 sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
- g. Pada Tanggal 27-03-2014 sebanyak 2 (dua) kali pembayaran sebesar @ Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) x 2 total Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);
- h. Pada Tanggal 04 Juli 2014 sebesar Rp. 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah).

Sehingga total keseluruhan uang yang sudah dibayarkan oleh PENGUGAT adalah Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah).

8. Bahwa yang dimaksud oleh PENGUGAT sebagai dugaan tindakan cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- i. **TERGUGAT sudah menerima pembayaran sejumlah uang sebesar Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) dari PENGUGAT** sesuai dengan Pasal II (perjanjian jual beli tanah)

Halaman 38 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



mengenai Cara Pembayaran Jual Beli Tanah, namun tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam pasal III mengenai hak dan kewajiban di dalam perjanjian jual beli tanah;

- j. **TERGUGAT pernah meminta kepada PENGGUGAT untuk dimajukan pembayaran dari cara pembayaran yang sudah disepakati (pasal II perjanjian jual beli tanah) atau pembayaran tidak sesuai dengan yang sudah disepakati, namun tidak melaksanakan ketentuan pasal III point pertama dan point ketiga dalam perjanjian jual beli tanah;**
- k. TERGUGAT tidak memproses dan mengurus proses pengeringan dan mengurus kerelaan jalan atas obyek tanah yang sudah diperjualbelikan, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal I mengenai obyek jual beli tanah dan pasal III point ketiga perjanjian jual beli tanah;
- l. **TERGUGAT tidak menyediakan serta menyiapkan tanah dalam kondisi legal, tidak ada tuntutan dan atau sengketa dengan pihak manapun, termasuk para ahli waris dan sub ahli waris sebagaimana yang diatur dalam PASAL III point pertama PERJANJIAN JUAL BELI TANAH. Karena fakta di lapangan terjadi sengketa hukum atas obyek tanah yang diperjualbelikan oleh TERGUGAT;**
- m. TERGUGAT dengan tidak melihat, merujuk dan mempertimbangkan isi perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman yang sudah disepakati, mengembalikan sejumlah uang sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT tanpa memberikan penjelasan secara resmi atas tindak lanjut perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (puri) sendang tirto, berbah, sleman. **Bahkan TERGUGAT masih menguasai, memiliki dan menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yakni sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah);**
- n. **Bahwa sampai gugatan ini diajukan, TERGUGAT tidak pernah menyerahkan 6 (enam) bidang tanah yang menjadi obyek jual beli kepada PENGGUGAT dan TERGUGAT masih menguasai serta memiliki dan menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT yakni sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah);**



- o. TERGUGAT tidak melaksanakan semua ketentuan pasal-pasal yang sudah diatur dan disepakati di dalam perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman;
- p. TERGUGAT secara tidak beritikad baik dan sadar telah mengabaikan serta tidak memberikan jawaban/tanggapan resmi atas surat konfirmasi dan surat peringatan (somasi) sebanyak 3 x yang dikirimkan oleh PENGGUGAT;

9. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang diatur dalam **pasal 1338 KUH Perdata** "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" dan berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata "untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal". Kemudian berdasarkan pemenuhan kewajiban yang sudah dilaksanakan oleh PENGGUGAT yakni mengenai pelaksanaan pembayaran sejumlah uang yang sudah diterima oleh TERGUGAT, maka sudah sepatutnya dan selayaknya :

- 3. Perjanjian Jual Beli Tanah SHM No. 05304/Sendangtirto, 05305/Sendangtirto, 05306/Sendangtirto, 05307/Sendangtirto, 05308/Sendangtirto, 05309/Sendangtirto yang ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 16 Januari 2014;
- 4. Perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman, yang ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 16 Januari 2014;

DINYATAKAN dan DITETAPKAN SAH SECARA HUKUM DAN MENGIKAT BAGI PENGGUGAT DAN TERGUGAT;

10. Bahwa berdasarkan pendapat ahli **M. Yahya Harahap di dalam bukunya "Segi-Segi Hukum Perjanjian", halaman 60**, dijelaskan secara umum wanprestasi yaitu "pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya". Selanjutnya menurut **Subekti di dalam bukunya "Hukum Perjanjian" halaman 45**, dijelaskan "wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat jenis, yaitu : a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang

Halaman 40 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



dijanjikan; c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya”;

11. Kemudian, jika ketentuan hukum pada pasal 1338 dan 1320 KUH Perdata, pendapat hukum M. Yahya Harahap dan Subekti (pada posita ke-20 diatas) yang selanjutnya dikaitkan dengan penjelasan mengenai uraian dugaan perbuatan cidera janji atau wanprestasi yang telah dilakukan TERGUGAT sebagaimana berdasarkan penjelasan pada posita ke-18 (delapan belas) diatas, maka sudah sepatutnya dan selayaknya TERGUGAT DINYATAKAN DAN DITETAPKAN SECARA HUKUM TELAH MELAKUKAN PERBUATAN CIDERA JANJI ATAU WANPRESTASI;
12. Bahwa berdasarkan pertimbangan belum ada sikap dan penjelasan resmi dari TERGUGAT perihal tindak lanjut dari kedua perjanjian yang menjadi obyek perkara dalam gugatan ini dan selanjutnya TERGUGAT masih menguasai, memiliki dan menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yakni sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah), maka PENGGUGAT meminta TERGUGAT untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan kembali dan melanjutkan Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014;
13. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum pasal 1267 KUH Perdata yang m*“pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, AKAN MEMAKSA PIHAK YANG LAIN UNTUK MEMENUHI PERJANJIAN, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”*. Yang salah satu point pentingnya adalah PENGUGAT secara hukum dapat memaksa TERGUGAT untuk memenuhi perjanjian, maka berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, sudah sepatutnya dan selayaknya TERGUGAT DINYATAKAN DAN DITETAPKAN SECARA HUKUM UNTUK TUNDUK DAN PATUH MELAKSANAKAN KEMBALI



DAN MELANJUTKAN SERTA MEMENUHI Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014;

14. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum **pasal 1243 dan pasal 1267 KUH Perdata**, yang secara TEGAS dan JELAS/GAMBLANG mengatur mengenai penggantian biaya, rugi atau ganti dan bunga atas tidak dilaksanakan dan dipenuhinya suatu perikatan, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatan, tetap melalaikannya, maka PENGGUGAT menuntut secara hukum agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang ganti rugi atau biaya kerugian dan bunga atas keterlambatan melaksanakan perjanjian dengan perincian sebagai berikut :

- c. **Biaya ganti rugi sebesar Rp. 104.500.000 x 5 (lima) tahun = Rp. 522.500.000 (lima ratus dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);**
- d. **Bunga sebesar 6 % x Rp. 104.500.000 x 5 (lima) tahun = Rp. 31.350.000 (tiga puluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).**

Total keseluruhan Biaya ganti rugi/biaya kerugian ditambah (+) bunga pertahun dikalikan selama 5 tahun sebesar Rp. 522.500.000 + Rp. 31.350.000 = Rp. 553.850.000 (lima ratus lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

15. Bahwa berdasarkan penghitungan biaya ganti kerugian dan bunga selama TERGUGAT tidak memenuhi kewajibannya selama 5 tahun, maka sudah sepatutnya dan selayaknya TERGUGAT dihukum **untuk membayar uang ganti rugi dan bunga atas ketelambatan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman sebesar Rp. 553.850.000 (lima ratus lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) secara cash dan tunai;**

C. BUKTI SURAT PENGGUGAT

No	Kode	Alat Bukti	Uraian/Kegunaan Bukti	Keterangan
1.	P-1	Copy Perjanjian dari Jual	Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan :	1 Bundel



	<p>Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirt o, SHM No. 05305/Sendangtirt o, SHM No. 05306/Sendangtirt o, SHM No. 05307/Sendangtirt o, SHM No. 05308/Sendangtirt o, SHM No. 05309/Sendangtirt o) yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 16 Januari 2014 dan ditandai (Gewarmerkt) No : 110/daft/I/2014 tanggal 16-01-2014 oleh TURUT TERGUGAT</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Alat Bukti Tulis P-1 adalah salah satu Obyek sengketa dalam perkara gugatan wanprestasi dan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT dengan Nomor Perkara : 37/Pdt.G/2020/PN. Btl; 2. Sebagai dasar hukum bagi PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi, kemudian merumuskan, serta memformulasikan dasar hukum gugatan dan hubungan hukum dengan TERGUGAT; 3. Sebagai dokumen hukum yang menerangkan dan menjelaskan BENANG MERAH POKOK PERMASALAHAN gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT; 4. Sebagai dokumen hukum yang menerangkan identitas serta kedudukan hukum PENGGUGAT (di dalam perjanjian sebagai PIHAK KEDUA/PIHAK PEMBELI) dan TERGUGAT (di dalam perjanjian sebagai PIHAK KESATU/PIHAK PENJUAL) dalam pokok perkara gugatan Wanprestasi dan tuntutan ganti rugi; 5. Sebagai Dokumen hukum yang menerangkan dan menjelaskan keterkaitan dan hubungan hukum ditariknya TURUT TERGUGAT sebagai pihak dalam perkara ini; 6. Sebagai Dokumen Hukum yang menerangkan Obyek jual beli tanah (pasal I), Cara Pembayaran Jual Beli Tanah (pasal II), Hak dan Kewajiban 	
--	---	--	--



			<p>(pasal III), Alternatif Jual Beli (pasal IV) dan perselisihan (pasal V) antara PENGUGAT dan TERGUGAT dalam proses transaksi jual beli tanah;</p> <p>7. <u>Alat bukti tulis ini untuk menguatkan dalil gugatan PENGUGAT pada posita ke-1 (satu), ke-2 (dua), ke-3 (tiga), ke-4 (empat), ke-6 (enam), ke-7 (tujuh) huruf a, ke-8 (delapan), ke-9 (sembilan), dan ke-12 (dua belas);</u></p> <p>8. <u>Alat Bukti tulis ini untuk membantah dalil-dalil eksepsi TERGUGAT yang menyatakan gugatan PENGUGAT kabur (obscure libel), kurang pihak (plurium Litis Consortium) dan tidak ada/tanpa dasar hukum (Onrechmatig of Ongegrond);</u></p>	
2.	P-2	<p>Copy dari Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman yang ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 16 Januari 2014 dan ditandai (Gewarmerkt) No : 111/daft//2014 tanggal 16-01-2014 oleh TURUT TERGUGAT</p>	<p>Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alat Bukti Tulis P-2 adalah salah satu Obyek sengketa dalam perkara gugatan wanprestasi dan tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh PENGUGAT terhadap TERGUGAT dengan Nomor Perkara : 37/Pdt.G/2020/PN. Btl; 2. Sebagai dasar hukum bagi PENGUGAT dalam mengajukan gugatan Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi, kemudian merumuskan, serta memformulasikan dasar hukum gugatan dan hubungan hukum dengan TERGUGAT; 3. Sebagai dokumen hukum yang menerangkan dan menjelaskan BENANG MERAH POKOK 	1 Bundel



			<p>PERMASALAHAN gugatan PENGUGAT terhadap TERGUGAT;</p> <p>4. Sebagai dokumen hukum yang menerangkan dan menjelaskan hubungan hukum tindak lanjut dari bukti P-2 atas rencana kerja sama antara PENGUGAT dan TERGUGAT dalam pengelolaan perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman;</p> <p>5. Sebagai dokumen hukum yang menerangkan identitas serta kedudukan hukum PENGUGAT (di dalam perjanjian sebagai PIHAK KEDUA/PIHAK PEMBELI) dan TERGUGAT (di dalam perjanjian sebagai PIHAK KESATU/PIHAK PENJUAL) dalam pokok perkara gugatan Wanprestasi dan tuntutan ganti rugi;</p> <p>6. Sebagai Dokumen hukum yang menerangkan dan menjelaskan keterkaitan dan hubungan hukum ditariknya TURUT TERGUGAT sebagai pihak dalam perkara ini;</p> <p>7. Sebagai Dokumen Hukum yang menerangkan Obyek Kesepakatan (pasal I), Rencana Kerja (pasal II), Modal Kerja Bersama (pasal III), Operasional Lapangan (pasal IV), Sharing Provit (pasal V) dan perselisihan (pasal VI) antara PENGUGAT dan TERGUGAT dalam kerja sama pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman;</p> <p>8. <u>Alat bukti tulis ini untuk menguatkan dalil gugatan PENGUGAT pada posita ke-1 (satu), ke-2 (dua), ke-3 (tiga), ke-5 (lima), ke-6</u></p>
--	--	--	---



			<p><u>(enam), ke-7 (tujuh) huruf b, ke-8 (delapan) dan ke-10 (sepuluh);</u></p> <p>9. <u>Alat Bukti tulis ini untuk membantah dalil-dalil eksepsi TERGUGAT yang menyatakan gugatan PENGGUGAT kabur (obscure libel), kurang pihak (plurium Litis Consortium) dan tidak ada/tanpa dasar hukum (Onrechmatig of Ongegrond);</u></p>	
3.	P-3	<p>Copy dari kwitansi pembayaran DP atas pembelian tanah SHM No. 05304 a/n. Yurri, SHM No.05305 a/n. Sumiyati, SHM No.05306 a/n. Nurbadi, SHM No.05307 a/n. Supartinem, SHM No.05308 a/n. Yati, SHM No.05309 a/n. Yurri sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 16-01-2014;</p>	<p>Bahwa Alat Bukti tulis ini menerangkan :</p> <p>1. <u>PENGGUGAT pada tanggal 16-1-2014 telah membayar dan menyerahkan sejumlah uang Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT;</u></p> <p>2. <u>Alat bukti tulis P-3 ini dibuat oleh TERGUGAT dengan dibubuhi materai Rp.6000;</u></p> <p>3. <u>Alat bukti tulis P-3 ini sebagai bukti sah pelaksanaan pembayaran tahap ke-2 (dua) jual beli tanah sebagaimana yang sudah diatur dan disepakati PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam Perjanjian jual beli tanah (bukti P-1) pasal II mengenai cara pembayaran jual beli tanah pada pointer ke-2 (dua);</u></p> <p>4. <u>Kemudian alat bukti tulis ini sekaligus menguatkan dalil gugatan PENGGUGAT pada posita ke-11 (sebelas) huruf a dan posita ke-18 (delapan belas) huruf a;</u></p> <p>5. <u>Selanjutnya alat bukti tulis ini diajukan untuk menguatkan penghitungan uang keseluruhan sejumlah Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) yang sudah diterima</u></p>	1 lembar



			oleh TERGUGAT sehingga menguatkan dalil gugatan pada <u>posita ke-18 (delapan belas) huruf a.</u>	
4.	P-4	Copy dari bukti pembayaran uang sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) melalui ATM BCA tanggal 12-2-2014 ke nomor rekening BCA 0372572599 atas nama pemilik rekening BENNY YULIANINGSIH atau dalam perkara ini berkedudukan sebagai TERGUGAT.	Bahwa Alat Bukti tulis ini menerangkan : 1. Bahwa PENGUGAT melakukan pembayaran dan atau mentransfer uang sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) melalui ATM BCA tanggal 12-2-2014 ke nomor rekening <u>BCA 0372572599 atas nama pemilik rekening TERGUGAT;</u> 2. <u>Alat bukti tulis P-4 ini menguatkan dalil gugatan pada posita ke-11 (sebelas) huruf b;</u> 3. Selanjutnya alat bukti tulis ini diajukan untuk menguatkan penghitungan uang keseluruhan sejumlah Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) yang sudah diterima oleh TERGUGAT sehingga menguatkan dalil gugatan pada <u>posita ke-18 (delapan belas) huruf a.</u>	1 Lembar
5.	P-5	Copy dari kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 12-02-2014.	Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan : 1. Alat bukti tulis P-5 ini merupakan bukti kwitansi atas pembayaran uang sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) melalui ATM BCA tanggal 12-2-2014 ke nomor <u>rekening BCA 0372572599 atas nama pemilik rekening TERGUGAT;</u> 2. Alat bukti tulis P-5 ini menguatkan dalil gugatan pada posita ke-11 (sebelas) huruf b; 3. Selanjutnya alat bukti tulis	1 Lembar



			ini diajukan untuk menguatkan penghitungan uang keseluruhan sejumlah Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) yang sudah diterima oleh TERGUGAT sehingga menguatkan dalil gugatan pada posita ke-18 (delapan belas) huruf a.	
6.	P-6	Copy dari Kwitansi angsuran pembelian tanah pada tanggal 27-3-2014;	<p>Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. PENGGUGAT pada tanggal 27-3-2014 telah membayar sejumlah uang Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) angsuran pembelian tanah; 2. Alat bukti tulis P-6 ini ditandatangani oleh TERGUGAT; 3. Alat bukti tulis P-6 ini menguatkan dalil gugatan pada posita ke-11 (sebelas) huruf c; 4. Selanjutnya alat bukti tulis ini diajukan untuk menguatkan penghitungan uang keseluruhan sejumlah Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) yang sudah diterima oleh TERGUGAT sehingga menguatkan dalil gugatan pada posita ke-18 (delapan belas) huruf a. 	1 Lembar
7.	P-7	Copy dari bukti pembayaran uang sejumlah Rp. 47.000.000 (empat puluh tujuh juta rupiah) melalui ATM BCA tanggal 30-4-2014 ke nomor rekening BCA 0372572599 atas nama pemilik rekening BENNY YULIANINGSIH atau dalam	<p>Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alat bukti tulis P-7 ini merupakan bukti kwitansi atas pembayaran uang sejumlah Rp. 47.000.000 (empat puluh tujuh juta rupiah) melalui ATM BCA tanggal 12-2-2014 ke nomor rekening <u>BCA 0372572599 atas nama pemilik rekening TERGUGAT;</u> 	1 Lembar



		perkara berkedudukan sebagai TERGUGAT.	2. Selanjutnya alat bukti tulis ini diajukan untuk menguatkan penghitungan uang keseluruhan sejumlah Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) yang sudah diterima oleh TERGUGAT sehingga menguatkan dalil gugatan pada posita ke-18 (delapan belas) huruf a.	
8.	P-8	Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah uang Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) tertanggal 26-4-2014	Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan : 1. Alat bukti tulis P-8 ini merupakan bukti kwitansi atas pembayaran sejumlah uang Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) yang diterima oleh Sumartono; 2. Selanjutnya alat bukti tulis ini diajukan untuk menguatkan penghitungan uang keseluruhan sejumlah Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) yang sudah diterima oleh TERGUGAT sehingga menguatkan dalil gugatan pada posita ke-18 (delapan belas) huruf a.	1 Lembar
9.	P-9	Copy Kwitansi Pembayaran sejumlah uang Rp. 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 04-Juli-2014	Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan : 1. Alat bukti tulis P-9 ini merupakan bukti kwitansi atas pembayaran sejumlah uang Rp. 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah); 2. Bahwa alat bukti tulis ditandatangani oleh TERGUGAT dan Sumartono; 3. Selanjutnya alat bukti tulis ini diajukan untuk menguatkan penghitungan uang keseluruhan sejumlah Rp. 304.500.000 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) yang sudah diterima oleh TERGUGAT sehingga	1 Lembar



			menguatkan dalil gugatan pada posita ke-18 (delapan belas) huruf a.	
10	P-10	Copy dari Surat Konfirmasi dan Peringatan (somasi) Pertama Nomor: 05/ M&P /N.Lit/S. Sms- II /2020 tertanggal 20 Januari 2020	Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan : 1. Bahwa alat bukti tulis merupakan surat konfirmasi dan peringatan (somasi) pertama yang dikirimkan serta ditujukan kepada TERGUGAT; 2. Alat bukti tulis ini juga <u>menguatkan dalil gugatan PENGGUGAT pada posita ke-17 (Tujuh belas) dan ke-18 (delapan belas) huruf h;</u>	1 bundle
11	P-11	Copy dari Resi pengiriman surat Kantor Pos yang ditujukan kepada TERGUGAT tertanggal 23-01-2020.	Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan : 1. Bahwa alat bukti tulis P-11 ini merupakan bukti jika PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya sudah mengirimkan Surat Konfirmasi dan Peringatan (somasi) Pertama Nomor: 05/ M&P /N.Lit/S. Sms- II /2020 tertanggal 20 Januari 2020 kepada TERGUGAT tertanggal 23-01-2020; 2. Alat bukti tulis ini juga menguatkan dalil gugatan PENGGUGAT pada posita ke-17 (Tujuh belas) dan ke-18 (delapan belas) huruf h;	1 Lembar
12	P-12	Copy dari Surat Konfirmasi dan Peringatan (somasi) Kedua Nomor : 08/ M&P /N.Lit/S. Sms- III /2020 tertanggal 30 Januari 2020	Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan : 1. Bahwa alat bukti tulis merupakan surat konfirmasi dan peringatan (somasi) Kedua yang dikirimkan serta ditujukan kepada TERGUGAT; 2. Alat bukti tulis ini juga	1 Lembar



			menguatkan dalil gugatan PENGGUGAT pada posita ke-17 (Tujuh belas) dan ke-18 (delapan belas) huruf h;	
13	P-13	Copy dari Resi pengiriman surat Kantor Pos yang ditujukan kepada TERGUGAT tertanggal 31-01-2020.	Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan : 1. Bahwa alat bukti tulis P-13 ini merupakan bukti jika PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya sudah mengirimkan Surat Konfirmasi dan Peringatan (somasi) Kedua Nomor : 08/M&P/N.Lit/S. Sms-II/2020 tertanggal 30 Januari 2020; 2. Alat bukti tulis ini juga menguatkan dalil gugatan PENGGUGAT pada posita ke-17 (Tujuh belas) dan ke-18 (delapan belas) huruf h;	1 Lembar
14	P-14	Copy dari Surat Konfirmasi dan Peringatan (somasi) Ketiga Nomor : 10/M&P/N.Lit/S. Sms-III/2020 tertanggal 16 Februari 2020	Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan : 1. Bahwa alat bukti tulis merupakan surat konfirmasi dan peringatan (somasi) Ketiga yang dikirimkan serta ditujukan kepada TERGUGAT ; 2. Alat bukti tulis ini juga menguatkan dalil gugatan PENGGUGAT pada posita ke-17 (Tujuh belas) dan ke-18 (delapan belas) huruf h;	1 Lembar
15	P-15	Copy dari Resi pengiriman surat Kantor Pos yang ditujukan kepada TERGUGAT tertanggal 31-01-2020.	Bahwa Alat bukti tulis ini menerangkan : 1. Bahwa alat bukti tulis P-15 ini merupakan bukti jika PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya sudah mengirimkan Surat Konfirmasi dan Peringatan (somasi) Ketiga Nomor : 10/M&P/N.Lit/S. Sms-III/2020 tertanggal 16 Februari 2020; 2. Alat bukti tulis ini juga	1 Lembar



			menguatkan dalil gugatan PENGGUGAT pada posita ke-17 (Tujuh belas) dan ke-18 (delapan belas) huruf h;	
--	--	--	---	--

D. BUKTI SURAT TERGUGAT DAN TANGGAPAN PENGGUGAT ATAS ALAT BUKTI TULIS TERGUGAT

No.	Kode	Jenis Alat Bukti dan Tanggapan PENGGUGAT																								
1.	T-1	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Copy dari bukti transfer BCA tertanggal 12 Mei 2016 dengan nomor rekening 0372572599 atas nama TERGUGAT ke nomor rekening PENGGUGAT nomor 0373196000 sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dengan berita acara : "pembayaran/Pengembalian cicilan pembelian tanah Sribit; ❖ Alat bukti tulis T-1 TERGUGAT sudah dicocokkan dengan aslinya, sehingga memenuhi unsur dan syarat formil alat bukti tulis dalam proses pembuktian; ❖ Alat bukti tulis T-1 TERGUGAT menguatkan kebenaran formil dari dalil gugatan PENGGUGAT pada posita ke-15 (lima belas), posita ke-18 (delapan belas) huruf (a), (e), (f), (g) dan (h); ❖ Oleh karena itu, berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum di atas, sudah sepatutnya dan selayaknya TERGUGAT dinyatakan secara hukum : <u>“Melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan alasan dan pertimbangan hukum TERGUGAT masih menguasai, memiliki dan menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yakni sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah)”</u>; ❖ <u>Selanjutnya Menyatakan secara hukum :</u> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1. Perjanjian</td> <td>Jual</td> <td>Beli</td> <td>Tanah</td> <td>SHM</td> <td>No.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>05304/Sendangtirto,</td> <td></td> <td></td> <td>05305/Sendangtirto,</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>05306/Sendangtirto,</td> <td></td> <td></td> <td>05307/Sendangtirto,</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>05308/Sendangtirto,</td> <td></td> <td>05309/Sendangtirto</td> <td></td> <td>yang</td> </tr> </table> 	1. Perjanjian	Jual	Beli	Tanah	SHM	No.		05304/Sendangtirto,			05305/Sendangtirto,			05306/Sendangtirto,			05307/Sendangtirto,			05308/Sendangtirto,		05309/Sendangtirto		yang
1. Perjanjian	Jual	Beli	Tanah	SHM	No.																					
	05304/Sendangtirto,			05305/Sendangtirto,																						
	05306/Sendangtirto,			05307/Sendangtirto,																						
	05308/Sendangtirto,		05309/Sendangtirto		yang																					



		<p>ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 16 Januari 2014;</p> <p>2. Perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman, yang ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 16 Januari 2014;</p> <p><u>DINYATAKAN dan DITETAPKAN SAH SECARA HUKUM DAN MENGIKAT BAGI PENGGUGAT DAN TERGUGAT;</u></p>
2	T-2	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <u>Copy dari Copy</u> bukti chat percakapan TERGUGAT dan PENGGUGAT; ❖ Alat bukti tulis T-2 TERGUGAT TIDAK DICOCOKKAN DENGAN ASLINYA, SEHINGGA TIDAK MEMENUHI UNSUR DAN SYARAT FORMIL ALAT BUKTI TULIS DALAM PROSES PEMBUKTIAN; ❖ Alat bukti tulis T-2 ini merupakan percakapan, namun pada saat diajukan, TERGUGAT tidak dapat menunjukkan sumber dari mana alat bukti tulis tersebut diambil, kemudian tidak menunjukkan tanggal, bulan serta tahun kapan terjadinya percakapan dan tidak menunjukkan secara utuh percakapan yang terjadi (hanya diambil poitnya saja); ❖ Oleh karena itu, berdasarkan alasan dan pertimbangan hukum diatas, sudah sepatutnya dan selayaknya alat bukti tulis T-2 ini dinyatakan DITOLAK dan TIDAK DAPAT DITERIMA;
3.	T-3	<ul style="list-style-type: none"> ❖ <u>Copy dari Copy</u> Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Tanda Advokat TERGUGAT yang dikeluarkan oleh PERADI; ❖ Alat bukti tulis T-3 TERGUGAT TIDAK DICOCOKKAN DENGAN ASLINYA, SEHINGGA TIDAK MEMENUHI UNSUR DAN SYARAT FORMIL ALAT BUKTI TULIS DALAM PROSES PEMBUKTIAN; ❖ Namun, alat bukti tulis T-2 ini bersesuaian dengan data dan identitas TERGUGAT pada gugatan PENGGUGAT;



		<p>❖ Dengan demikian, alat bukti tulis T-3 menguatkan kebenaran formil dari identitas TERGUGAT sebagaimana yang tertera pada identitas TERGUGAT pada gugatan PENGGUGAT.</p>
--	--	---

E. SAKSI-SAKSI PARA PIHAK

Bahwa pada persidangan perkara **NO : 37/PDT.G/2020/PN. Btl, baik PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak mengajukan saksi-saksi. Sehingga dengan demikian, pemeriksaan perkara ini tidak didasarkan pada keterangan saksi-saksi dan hanya berdasarkan alat bukti surat dari masing-masing pihak. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, alat bukti surat yang diajukan PENGGUGAT merupakan satu kesatuan dengan pembuktian dan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tetap mempertimbangkan pembuktian alat bukti surat yang diajukan oleh PENGGUGAT dan tidak menolak permohonan PENGGUGAT (pada petitum) hanya dengan berdasdarkan tidak adanya saksi yang diajukan dalam persidangan. Hal ini semata-mata demi menegakkan keadilan bagi PENGGUGAT yang sudah dirugikan dari proses kerja sama dengan TERGUGAT, sebagaimana yang tertuang pada Gugatan khususnya mengenai posita yang menjelaskan obyek sengketa dalam perkara wanprestasi dan tuntutan ganti rugi yang diajukan PENGGUGAT.**

F. KESIMPULAN PENGGUGAT

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum yang sudah dijelaskan dan dikemukakan diatas serta berdasarkan bukti-bukti tulis, maka PENGGUGAT sampai pada hasil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak kabur (*obscure libele*), tidak kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan memiliki dasar hukum;
2. Bahwa Obyek sengketa JELAS dan TIDAK KABUR;
3. Bahwa TERGUGAT terbukti secara sah telah : **“Melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan alasan dan pertimbangan hukum TERGUGAT masih menguasai, memiliki dan menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT yakni sebesar Rp. 104.500.000 (seratus empat juta lima**



ratus ribu rupiah) dan mengabaikan surat peringatan/somasi (sebanyak 3 kali) dari PENGGUGAT”;

4. Bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014 adalah SAH SECARA HUKUM DAN MENGIKAT BAGI PENGGUGAT DAN TERGUGAT;
5. Bahwa TERGUGAT harus tunduk dan patuh melaksanakan kembali dan melanjutkan serta memenuhi Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014;

G. PERMOHONAN PENGGUGAT

Berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, PENGGUGAT mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara NO : 37/PDT.G/2020/PN. Btl berkenan mengabulkan permohonan PENGGUGAT dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi TERGUGAT seluruhnya.

B. DALAM KONPENSI :

1. Menyatakan Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan Menetapkan Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014 adalah SAH SECARA HUKUM DAN MENGIKAT BAGI PENGGUGAT DAN TERGUGAT;
3. Menyatakan dan menetapkan secara hukum TERGUGAT telah melakukan tindakan cidera janji atau Wanprestasi;

Halaman 55 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



4. Menyatakan dan Menetapkan TERGUGAT untuk tunduk dan patuh melaksanakan kembali dan melanjutkan serta memenuhi Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang ganti rugi dan bunga atas ketelambatan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman sebesar Rp. 553.850.000 (lima ratus lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) secara cash dan tunai;
6. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh, serta beritikad baik melaksanakan isi putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) per harinya atas keterlambatan pelaksanaan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan secara hukum, putusan ini dinyatakan serta merta atau *Uitvoerbaar bij voorrad* atau dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun kasasi serta upaya hukum lainnya;
9. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

SUBSIDER :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain

Mohon agar memutuskan yang seadil-adilnya

(Ex Aequo Et Bono)

Bahwa Tergugat mengajukan kesimpulan dalam surat kesimpulannya tertanggal 24 September 2020 sebagai berikut:

• **FAKTA – FAKTA DALAM PERSIDANGAN ;**

1. Bahwa, Penggugat dan Para Tergugat selalu hadir dalam setiap persidangan yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini;

Halaman 56 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



2. Bahwa untuk memenuhi Perma No.1 tahun 2016 tentang mediasi, telah dilakukan mediasi dan dan mediasi berakhir gagal dan tidak terlaksana.
3. Bahwa persidangan berdasarkan berita acara yang disepakati bersama antara penggugat dan tergugat dilakukan secara e-court.
4. Bahwa agenda sidang berkesesuaian dengan berita acara sidang.
5. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak seluruh dalil- dalil dari Penggugat.
6. Bahwa Penggugat dalam agenda pembuktian tidak dapat menghadirkan saksi dan tidak dapat membuktikan dalil gugatannya karena dokumen yang diajukan bukan alat bukti otentik dan tidak ada alat bukti lain yang berkesesuaian untu menguatkannya, sehingga tidak terpenuhi minimum alat bukti.

Untuk selanjutnya terhadap kesimpulan ini kami susun secara sistematis, dengan susunan sebagai berikut

- **Jawaban atas gugatan Penggugat.**

- A. DALAM EKSEPSI**

- I. Gugatan Penggugat *Obscur Libel* (tidak jelas dan kabur)**

1. Bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur, bahwa dalil Penggugat dalam Petitum yang memintakan untuk melanjutkan perjanjian Jual beli bawah tangan tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirta, Sleman, tanggal 16 Januari 2014 yang telah disepakati batal antara Penggugat dan Tergugat adalah hal yang bersifat kabur, tidak jelas serta membingungkan.
2. Bahwa Penggugat dalam Posita Gugatannya Poin 18 f yang menyatakan "*bahwa sampai gugatan ini diajukan Tergugat tidak pernah menyerahkan 6 (enam) bidang tanah yang menjadi objek jual beli kepada Penggugat....*" Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur apabila dalam dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak beritikad baik dengan tidak menyerahkan 6 (enam) bidang tanah yang menjadi objek perjanjian
3. Bahwa perlu kami pertanyakan kepada Penggugat, bagaimana cara melakukan penyerahan objek perjanjian dimana perjanjian

Halaman 57 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



tersebut telah ada kesepakatan batal antara Penggugat dan Tergugat. dan terlebih lagi telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat untuk tidak melanjutkan perjanjian dan Tergugat dalam hal ini telah *mengembalikan uang yang diterima oleh Penggugat.*

4. *Bahwa Gugatan* Penggugat tidak jelas dan kabur, dikarenakan menuntut Pelaksanaan jual beli yang sudah dibatalkan dan pengembalian uang pembayaran awal yang telah diterima oleh Tergugat telah dikembalikan pula kepada Penggugat untuk syarat pembatalan jual beli, akan tetapi didalam gugatan penggugat telah campur aduk dalam mendalilkan gugatan, apakah melakukan penagihan uang Rp104.500.000 (seratus empat juta rupiah) yang Penggugat pahami masih tersisa pada Tergugat, ataukah akan memaksa melanjutkan jual beli yang telah Penggugat dan tergugat sepakati batal sebelumnya.

II. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dengan terjadinya pembatalan perjanjian yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, maka kewenangan dari Tergugat atas kuasa Jual yang dimiliki oleh para pemilik tanah juga telah dibatalkan. Bahwa dalam gugatan Penggugat menuntut Tergugat untuk menyerahkan 6 Objek sertifikat tersebut makahendaknya Pihak Pihak yang tertera dalam sertifikat juga menjadi pihak yang sepantasnya untuk dimasukkan dan dijadikan menjadi pihak dalam gugatan a quo. Atas alasan alasan tersebut diatas maka sudah sepantasnya apabila gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

III. Gugatan Penggugat Diajukan Tanpa Dasar Hukum (*Onrechmatig of Ongegrond*), Mengada-ada Serta Bertujuan Untuk Mendapatkan Keuntungan.

1. Bahwa gugatan Penggugat dalam konpensi diajukan tanpa dasar hukum, dan legal standing dari Penggugat dalam hal ini tidak ada, serta mengada-ada serta bertujuan hanya untuk mendapatkan keuntungan finansial semata, karena Penggugat menginginkan/menghendaki dengan adanya gugatan a quo, Penggugat dalam konpensi dapat mendapatkan keuntungan

Halaman 58 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



dengan mendaku dan menarik kembali semua seluruh obyek yang tercantum dalam perikatan bawah tangan yang telah dibatalkan oleh kedua belah pihak.

2. Bahwa perlu kami jelaskan tentang adanya asas hukum *Vacta sunt servanda* (dimana perjanjian yang dibuat para pihak berlaku selayaknya undang undang bagi para pembuatnya). Bahwa terhadap perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 16 Januari 2014 telah disepakati batal oleh kedua belah Pihak melalui kesepakatan lisan dan diikuti bukti berupa percakapan Via WA dan telah adanya pengembalian uang. Sehingga dengan dibatalkannya Perjanjian tersebut maka terhadap Perjanjian tersebut sudah tidak merupakan dasar yang mengikat para pihak lagi.
3. Bahwa atas dasar Perjanjian kerjasama pengelolaan yang dimaksud oleh Penggugat didalam gugatannya juga menjadi batal dikarenakan perjanjian pokok berupa perjanjian jual beli tidak terlaksana karena adanya pembatalan antara kedua belah pihak.
4. Bahwa berdasarkan pasal 1338 KUHper menerangkan bahwa Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang undang berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang mebuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan alasan yang ditentukan oleh undang undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, terhadap perjanjian a quo yang didalilkan oleh Penggugat, senyatanya telah ada kesepakatan antara kedua belah pihak untuk membatalkan perjanjian tersebut. Sehingga berdasarkan dalil dan dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang masih mendasari atas perjanjian yang telah dibatalkan, adalah suatu hal yang tidak dapat dibenarkan dimata hukum
6. Bahwa didalam proses mediasi didepan hakim mediator, Penggugat prinsipal telah mengakui bahwa telah adanya kesepakatan pembatalan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat.

Halaman 59 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 18 Maret 2020 kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat.
2. Bahwa dalil-dalil yang telah kami sampaikan dalam eksepsi mohon kiranya dijadikan pertimbangan pula dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa terhadap Posita No. 1 dan 2,3 4,7a.7b Penggugat adalah kekeliruan yang nyata karena Perikatan jual beli yang dimaksud tanggal 16 Januari 2014 belum terlaksana seluruhnya, dan adanya Pembatalan perjanjian tersebut sehingga Penggugat telah Mengembalikan uang kepada Penggugat. Lebih lanjut Penggugat hendaknya membaca dengan seksama atas kesepakatan antara para pihak bahwa Perjanjian kerja sama yang dimaksud oleh Penggugat dapat dibuat dan dilaksanakan apabila Perikatan jual beli telah terlaksana, dalam hal ini Jual beli yang rill yang dimaksud tidak terlaksana dan telah terjadi pembatalan, sehingga manalah mungkin perjanjian kerjasama dapat dipenuhi sedangkan perjanjian pokoknya adalah jual beli tanah antara Penggugat dan tergugat belum dilaksanakan dengan akta otentik dalam hal ini Akta Jual Beli di depan Notaris/PPAT, hal tersebut juga mengacu kepada Perjanjian yang Penggugat dan tergugat buat sebelumnya dalam Pasal 3 Point 4, untuk karena dalam perjanjian perikatan dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan batal maka segala hak dan kewajiban antara Penggugat dan tergugat disepakati melalui perjanjian lainnya.
4. Bahwa Posita No.5, adalah Keliru dan tidak ada perjanjian kerjasama antara Penggugat dan tergugat dikarenakan Perjanjian jual beli tanah antar Penggugat dan Tergugat telah batal, sehingga Perjanjian lanjutan kerjasama tersebut juga tidak dapat dibuat dan tidak dapat dilaksanakan. Karena perjanjian tersebut telah dibatalkan tentang jual

Halaman 60 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



beli objeknya, sehingga kerjasama pengelolaan objek pun tidak mungkin dapat dilaksanakan.

5. Bahwa Posita No. 8 Penggugat adalah sangat mengada ngada, karena apabila Penggugat mendalilkan tunduk pada perjanjian Jual beli maka Pembayaran yang dilakukan Penggugat tidak tunduk dan patuh sesuai perjanjian yang disepakati. Karena kesepakatan pembayaran yang disepakati tidak dilaksanakan oleh Penggugat dan selanjutnya mengenai perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang dibuat tanggal 16 Januari 2014 tersebut sudah tidak mengikat lagi karena telah ada kesepakatan pembatalan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat.
6. Posita 9 dalam gugatan Penggugat tidak dapat lagi menjadi dasar dikarenakan terhadap perjanjian tersebut telah dibatalkan oleh Penggugat dan tergugat, dan apabila mendasari dari perjanjian tersebut tidak ada hak dan kewajiban yang dilanggar oleh Tergugat seperti dalil dalil Penggugat.
7. Bahwa berdasarkan Posita 11 penggugat tentang Pembayaran yang dilakukan adalah tidak benar perhitungannya dan tidak benar diterim seluruhnya oleh Tergugat. Maka tergugat telah menyerahkan kembali uang yang diterima oleh Tergugat sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) berdasarkan kesepakatan pembatalan perjanjian.
8. Bahwa dalam Posita 12,13,14 Penggugat, adalah tidak benar, karena terhadap objek perjanjian tidak pernah menjadi permasalahan dan tercatat dalam register perkara manapun, selanjutnya perlu Tergugat tegaskan bahwa pada pokoknya terhadap isi perjanjian bawah tangan antara penggugat dan Tergugat Pada tanggal 16 Januari 2014 ersebut telah ada kesepakatan pembatalan dan pengembalian pembayaran, sehingga hak dan kewajiban seperti yang didalilkan oleh Penggugat tidak dapat lagi untuk dilaksanakan.
9. Bahwa pada Posita 15 Penggugat, adalah tidak benar apabila Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat menyimpan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada tergugat dengan sisa sebesar Rp104.500.000 (seratus empat juta rupiah) adalah bentuk pembayaran objek tanah yang diperjual belikan. Dalam hal ini tidak ada lagi perjanjian jual beli tanah yang

Halaman 61 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat dikarenakan perjanjian tersebut telah dibatalkan oleh kedua belah pihak, dan telah ada pengembalian uang oleh Tergugat yang diterima langsung oleh Penggugat.

10. Bahwa Berdasarkan Posita 16, 17 Penggugat adalah bentuk somasi yang tidak berdasar, dikarenakan pada somasi tersebut bukan merupakan teguran akan tetapi berupa pertanyaan pertanyaan dari Penggugat atas halusinasi Penggugat, yang tidak perlu dijawab oleh Tergugat, karena permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sudah selesai dengan adanya kesepakatan Pembatalan perjanjian dan Pengembalian uang yang telah diterima oleh Tergugat.
11. Bahwa pada Posita 18 Pergugat, Perjanjian 16 Januari 2014 tersebut tidak dapat menjadi acuan lagi, dikarenakan sudah ada pembatalan Perjanjian, yang telah diakui Penggugat Prinsipal dalam Proses mediasi, dan dapat Tergugat buktikan berdasarkan percakapan via WA antara Penggugat dan Tergugat, dan telah adanya pengembalian uang kepada Penggugat oleh Tergugat.
12. Bahwa Pada Posita 19 Penggugat yang meminta untuk perjanjian 16 Januari 2014 dinyatakan Mengikat kembali adalah hal yang juga merugikan Tergugat, dikarenakan Penggugat telah bersepakat untuk melakukan pembatalan perjanjian dan telah adanya pengembalian uang oleh Tergugat.
13. Apabila Penggugat menggunakan celah, dan bersikukuh terhadap tidak adanya perjanjian tertulis, bertanda tangan, dan bermaterai atas kesepakatan pembatalan perjanjian secara resmi, maka izinkan Tergugat mengingatkan Penggugat tentang Syarat sahnya Perjanjian yang dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHper, serta dikenalnya perjanjian secara lisan, selanjutnya dalam perkara aquo dapat dibuktikan dengan alat bukti dari Tergugat.
14. Bahwa dalam Posita 23 Penggugat yang berkeinginan memaksa Tergugat untuk melanjutkan Perjanjian yang telah sama sama disepakati batal, maka dengan tegas Tergugat menolak dalil Penggugat tersebut



15. Bahwa Posita 24 Penggugat adalah Posita yang mengada ada dan tidak mendasar, darimana Penggugat bisa mendalilkan penghitungan ganti rugi selama 5 tahun serta bunga sebesar 6 %, sedangkan perjanjian yang mendasarinya telah Penggugat dan Tergugat batalkan.
16. Bahwa berdasarkan Posita 25 Penggugat yang memndalilkan Tergugat tidak memenuhi perjanjian, maka sekali lagi Tergugat mengingatkan Penggugat bahwa Perjanjian Jual beli dibawah tangan tersebut telah dibatalkan, dan telah dikembalikan uangnya kepada Penggugat.
17. Bahwa Tergugat menolak dalil dalil Posita 26, 27, 28 Penggugat, dikarenakan tidak mendasar atas hukum.
18. Bahwa atas esepsi dan jawaban tergugat yang menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan, dikarenakan merupakan gugatan yang tidak memiliki legal standing, maka sudah sepatasnya terhadap gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

DALAM KONPENSI

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara

● **PEMBUKTIAN**

Bukti Penggugat

1. Bahwa berdasarkan fakta persidangan melalui agenda pembuktian, Penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil dalil gugatannya, sehingga berdasarkan gugatan penggugat dimana beban pembuktian

Halaman 63 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



pun ada pada Penggugat, maka telah jelas Penggugat telah gagal untuk membuktikan dalil dalil gugatannya.

2. Bahwa dalam acara perdata dikenal dengan minimum alat bukti, sehingga bukti surat atau dokumen saja belum dapat memenuhi minimum alat bukti dan diperlukan alat bukti lain dalam hal ini saksi untuk menguatkan dalil dalil gugatan
3. Hukum acara perdata mewajibkan Penggugat untuk membuktikan dalil dalilnya, sementara Penggugat tidak dapat mengajukan saksi di muka persidangan, maka Penggugat dianggap tidak dapat membuktikan gugatannya alias tidak terbukti
4. Bahwa dalam proses pembuktian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil dalil gugatannya, berkaitan dengan **Asas Actori Incumbit Probatio**; bahwa asas ini terkait dengan beban pembuktian. Asas ini berarti bahwa barangsiapa yang mendaku suatu hak maka dialah yang dibebankan untuk membuktikannya, sehingga penggugat telah nyata tidak dapat membuktikan gugatannya.
5. Bahwa Pada agenda Pembuktian saksi, Penggugat tidak dapat menghadirkan aksi saksi untuk membuktikan dan menguatkan dalil dalilnya, sehingga dalil dalil penggugat yang disampaikan dalam gugatan dan replik adalah dalil yang tidak berdasarkan atas hukum.
6. **Bahwa Berdasarkan bukti surat yang diajukan Penggugat serta tidak ada keterangan saksi yang menguatkan bukti surat penggugat maka berdasarkan kekuatan alat bukti pembuktian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, Berkaitan dengan asas hukum *unus testis nulus testis* maka satu alat bukti saja tidak dapat membuktikan dalil yang disampaikan seperti yang diterangkan dalam Pasal 169 HIR, 306 RGB, dan 1905 KUH Perdata, Penggugat belum mampu membuktikan gugatannya dengan menghadirkan saksi yang keterangannya berkesesuaian dengan alat bukti lainnya, sehingga alat bukti lainnya yang berdiri sendiri belum mempunyai nilai pembuktian.**



7. Bahwa dengan tidak dapat dibuktikannya dalil penggugat maka sudah pantas apabila gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

• **Kesimpulan**

Bahwa berdasarkan penjabaran diatas, mohon kepada Majelis hakim yang terhormat untuk dapat memutus perkara a quo sebagai berikut yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

3. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

DALAM KONPENSI

4. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

5. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara

SUBSIDAIR

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Bahwa selanjutnya untuk memutuskan apakah dalil-dalil Penggugat dan Tergugat dapat dikabulkan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah terurai di atas;

I. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat Benny Yulianingsih yang beralamat di Bumen Wetan, RT. 07, Desa Baturetno, Banguntapan, Kabupaten Bantul, atau berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bantul, maka Pengadilan Negeri Bantul secara hukum berwenang untuk mengadili perkara ini;

II. TENTANG POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan di peroleh fakta hukum sebagai berikut:

Halaman 65 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar tanggal 16 Januari 2014 telah terjadi perjanjian jual beli tanah antara Penggugat Ir. Dono Indrarto, MBA. dan Tergugat Benny Yulianingsih terhadap objek tanah dalam SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto dengan nilai objek Rp. 1.698.750.000,00 (Satu Miliar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah). (berdasarkan bukti P-1 dan pengakuan Tergugat dalam surat jawabannya);
- Bahwa benar dari dilakukannya perjanjian jual beli tanah di atas, selanjutnya pada hari yang sama tanggal 16 Januari 2014 ditindaklanjuti dengan dilakukannya Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (PURI) Sendang Tirto Berbah antara Penggugat Ir. Dono Indrarto, MBA. dan Tergugat Benny Yulianingsih;
- Bahwa benar dengan telah dilakukannya perjanjian tersebut di atas, Penggugat Ir. Dono Indrarto, MBA. Telah melakukan kewajiban pembayaran berupa pembayaran uang kepada Tergugat Benny Yulianingsih dengan total Rp. 301.500.000,00 (Tiga Ratus Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan rincian :
 2. Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 16 Januari 2014 (P-3 berupa kwitansi pembayaran sesuai asli);
 3. Rp. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 12 Februari 2014 (bukti P-4 berupa transfer ATM BCA sesuai asli dan ditindak lanjuti bukti P-5 berupa kwitansi pembayaran sesuai asli);
 4. Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 27 Maret 2014 (langsung) (bukti P-6 berupa kwitansi pembayaran sesuai asli);
 5. Rp. 47.000.000,00 (Empat Puluh Tujuh Juta Rupiah) pada tanggal 30 April 2014 (Bukti P-7 berupa transfer ATM BCA sesuai asli);
 6. Rp. 4.500.00,- (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pada tanggal 4 Juli 2014. (bukti P-9 berupa kwitansi pembayaran sesuai asli);

Bahwa bukti P-8 berupa kwitansi pembayaran sesuai asli Rp. 3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) pada tanggal 26 April 2014 tidak dapat diakui kebenarannya karena tidak dapat dibuktikan hubungan

Halaman 66 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



pembayaran melalui Sumartono tersebut merupakan pembayaran tanah kepada Tergugat;

- Bahwa benar dengan persetujuan Penggugat Ir. Dono Indarto, MBA, selanjutnya Tergugat Benny Yulianingsih mengembalikan uang pembayaran tersebut sejumlah Rp. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) dan dengan kesepakatan penjanjian dibatalkan.

Fakta hukum tersebut didasarkan pada pertimbangan : berdasarkan pengakuan Penggugat dalam Posita point 15 Gugatannya dengan dihubungkan fakta bahwa dengan telah dikembalikannya uang pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) tersebut pada 12 Mei 2016, dan selanjutnya sejak saat diterimanya pengembalian pembayaran tersebut Penggugat tidak lagi melakukan pembayaran kepada Tergugat untuk memenuhi kewajiban pembayaran objek perjanjian senilai Rp. 1.698.750.000,00 (Satu Miliar Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), dan Penggugat tidak melakukan protes terhadap pengembalian uang pembayaran tersebut sebagai pembatalan perjanjian oleh Tergugat, dan maka bukti T-2 berupa percakapan lewat Aplikasi WhatsApp yang berisi persetujuan pengembalian uang dari Tergugat kepada Penggugat meskipun tidak dapat ditunjukkan aslinya (fotokopi dari fotokopi) maka kebenarannya terbukti benar berdasarkan sikap-sikap Pengugat yang tidak lagi melakukan pembayaran kepada Tergugat sikap Penggugat yang tidak protes dan mengembalikan uang pengembalian pembayaran oleh tergugat tersebut sampai selama ini;

- Bahwa benar Tergugat sampai saat ini belum dan tidak mengembalikan sisa pembayaran pemenuhan perjanjian oleh Penggugat sejumlah Rp. 101.500.000,00 (Seratus Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
- Bahwa terhadap dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat hanya membayar sejumlah Rp. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Tergugat dan membantah jumlah selebihnya Pembayaran Penggugat kepada Tergugat, bahwa oleh karena di persidangan Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan Tergugat tidak dapat membantah kebenaran bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa P-3 sampai dengan P-9, maka dalil-dalil bantahan Tergugat tersebut tidak dapat diakui kebenarannya;

Halaman 67 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



A. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana disebutkan di atas;

Bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan eksepsi bahwa gugatan tidak jelas dan kabur (*Obscur Libel*) dengan dasar:

- a. bahwa dalil Penggugat dalam Petitem yang memintakan untuk melanjutkan perjanjian Jual beli bawah tangan tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Sleman, tanggal 16 Januari 2014 yang telah disepakati batal antara Penggugat dan Tergugat adalah hal yang bersifat kabur, tidak jelas serta membingungkan; dan
- b. bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dikarenakan menuntut pelaksanaan jual beli yang sudah dibatalkan dan pengembalian uang pembayaran awal yang telah diterima oleh Tergugat telah dikembalikan pula kepada Penggugat untuk syarat pembatalan jual beli, akan tetapi didalam gugatan penggugat telah campur aduk dalam mendalilkan gugatan, apakah melakukan penagihan uang Rp104.500.000 (seratus empat juta rupiah) yang Penggugat pahami masih tersisa pada Tergugat, ataukah akan memaksa melanjutkan jual beli yang telah Penggugat dan tergugat sepakati batal sebelumnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi gugatan Penggugat, bahwa petitem gugatan Penggugat pada point 4 dan point 5 bertentangan;

Bahwa petitem gugatan Penggugat point 4 berbunyi:

“Menyatakan dan Menetapkan TERGUGAT untuk tunduk dan patuh melaksanakan kembali dan melanjutkan serta memenuhi Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman
tanggal 16 Januari 2014;

Bahwa petitum gugatan Penggugat point 5 berbunyi:

“Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang ganti rugi dan bunga atas ketelambatan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan perjanjian kerja sama pengelolaan perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman sebesar Rp. 553.850.000 (lima ratus lima puluh tiga juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) secara cash dan tunai.”

Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat, petitum point 4 dan point 5 gugatan Penggugat tersebut didasarkan pada dalil bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajiban terhadap kesepakatan yang dibuat Penggugat dan tergugat dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (SHM No. 05304/Sendangtirto, SHM No. 05305/Sendangtirto, SHM No. 05306/Sendangtirto, SHM No. 05307/Sendangtirto, SHM No. 05308/Sendangtirto, SHM No. 05309/Sendangtirto) tanggal 16 Januari 2014 dan Perjanjian Kerja Sama Pengelolaan Perumahan (Puri) Sendang Tirto, Berbah, Sleman tanggal 16 Januari 2014;

Bahwa terhadap keadaan ada pihak yang tidak memenuhi isi perjanjian atau kesepakatan, dalam hukum positif Indonesia yaitu dalam ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*) disebutkan bahwa “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”;

Bahwa dalam perkara aquo, sebagai orang yang mendalilkan bahwa dirinya sebagai pihak yang tidak dipenuhi haknya, Penggugat menuntut agar Tergugat melanjutkan perjanjian (petitum point 4 gugatan Penggugat) dan sekaligus menuntut agar Tergugat membayar ganti rugi dan bunga (petitum point 5 gugatan Penggugat);

Bahwa secara hukum dan secara logika, tuntutan Penggugat terhadap Tergugat dalam petitum point 4 dan point 5 gugatan Penggugat tidak dapat dipenuhi sekaligus, meskipun seandainya Tergugat benar terbukti wanprestasi atau cedera janji tidak

Halaman 69 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl

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)



melaksanakan perjanjian dengan tidak memenuhi kewajibannya terhadap Penggugat. Apabila Penggugat menuntut agar Tergugat melanjutkan perjanjian atau kesepakatan tersebut, maka hak Penggugat untuk menuntut Tergugat agar membayar ganti rugi dan bunga tentu tidak ada lagi, begitupun sebaliknya. Jadi Penggugat harus memilih apakah menuntut agar Tergugat melanjutkan perjanjian tersebut (sesuai petitum point 4 gugatan Penggugat) atau memilih menuntut ganti rugi dan bunga (sesuai petitum point 5 gugatan Penggugat)?. Oleh karena Penggugat menuntut Tergugat melanjutkan perjanjian sekaligus menuntut Tergugat memberi ganti rugi dan bunga, maka gugatan penggugat menjadi kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dibebani untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan Pasal 8 angka 3 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.543.000,00 (Satu Juta Lima Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari Senin tanggal 12 Oktober 2020, oleh kami, Sigit Subagiyo, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, Sri Wijayanti Tanjung, S.H. dan Koko Riyanto, S.H., M.H. masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan mana

Halaman 70 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2020/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 15 Oktober 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Muhamad Awab Abdulah, S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bantul, di hadapan Penggugat diwakili Kuasanya, dihadapan Tergugat diwakili kuasanya dan tanpa dihadiri Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

ttd.

SRI WIJAYANTI TANJUNG, S.H.

ttd.

KOKO RIYANTO, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd.

SIGIT SUBAGIYO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

MUHAMAD AWAB ABDULAH, S.H.

RINCIAN BIAYA

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00	
2. Biaya Proses	:	Rp.	100.000,00	
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	1.397.050,00	
4. Biaya Redaksi	:	Rp.	10.000,00	
5. Biaya Materai	:	Rp.	6.000,00	+

JUMLAH : Rp. 1.543.000,00

(Satu Juta Lima Ratus Empat Puluh Tiga Ribu Rupiah).