



P U T U S A N
Nomor 85/Pdt.G/2018/PN Btl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bantul yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara;

R. DWI AKSEPTORO, dalam kedudukannya sebagai diri sendiri maupun bertindak sebagai Direktur Utama PT Ekajaya Esa Utama, alamat Babaran Nomor 73, Umbulharjo, Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Fauzan, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada *Fauz & Partners*, beralamat di Prawirodirjan GM II/521, Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Oktober 2018;

Lawan:

LILIK MUKAROM, dahulu beralamat di Prawirodirjan GM 2/1114, RT 3, RW 10, Kecamatan Gondomanan, Kota Yogyakarta, D.I. Yogyakarta, sekarang berdomisili di Perum Pesona Madina, Kav C. 13, Lemahdadi, Desa Bangun Jiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, D.I. Yogyakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Wahyu Widayati, S.H., dan Wahyu Puspita Hartanti, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada *Wahyu Widayati & Partner*, beralamat di Kepuh Kulon, RT 4, Wirokerten, Banguntapan, Kabupaten Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Desember 2018;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca;

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bantul Nomor 85/Pdt.G/2018/PN Btl., tanggal 8 Oktober 2018, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 85/Pen/Pdt.G/2018/PN Btl., tanggal 8 Oktober 2018, tentang Penetapan Hari Sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 8 Oktober 2019 dalam Register Nomor: 85/Pdt.G/2018/PN Btl., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada Kamis, tanggal 23 bulan Agustus 2013 (23/08/2013) Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan perikatan jual beli dengan membuat perjanjian pendahuluan dengan Nomor: 65/PMC-13/10/2013, untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan berupa rumah tinggal seluas lebih kurang 43 m² sesuai denah yang telah disepakati berdiri diatas sebidang tanah seluas 88 m² atau sesuai yang tercantum dalam sertifikat hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang terletak di Desa Bangun Jiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
2. Bahwa kedua Pihak (Penggugat dan Tergugat) dalam perjanjian pendahuluan tersebut sepakat, terhadap obyek tanah dan bangunan tipe rumah standar tersebut dengan harga Rp198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dengan tahapan pembayaran:
 1. Bahwa terhadap obyek tanah dan bangunan tipe rumah standar tersebut Tergugat diwajibkan melakukan pembayaran secara bertahap dengan rincian Pembayaran sebagai berikut:
 - 1) Pembayaran tanda jadi sebesar Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah) harus dibayar pada tanggal 24 Agustus 2013;
 - 2) Pembayaran uang muka I sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) harus dibayar pada tanggal 1 November 2013;
 - 3) Pembayaran uang muka II sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) harus dibayar tertanggal 1 Desember 2013;
 - 4) Pembayaran uang muka III sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) harus dibayar tertanggal 1 Januari 2014;
 - 5) Pembayaran uang muka IV sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) harus dibayar tertanggal 1 Februari 2014;
 - 6) Pembayaran uang muka V sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) harus dibayar tertanggal 1 Maret 2014;

Vide: Bukti Perjanjian perikatan jual beli dengan membuat perjanjian pendahuluan dengan Nomor: 65/PMC-13/10/2013 (terlampir);
 2. Bahwa saat ini terhadap sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Perumahan Pesona Madina, Desa Kerajinan Lemah Dadi, Sribitan, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Istimewa Yogyakarta telah ditempati oleh Tergugat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Ari Tribuana/Kav. C.14;
- Sebelah barat : berbatasan dengan jalan lingkungan;
- Sebelah selatan: berbatasan dengan tanah milik Bety Linawati / Kav. C.12;
- Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Indriyo Husodo/Kav. C.8;

selanjutnya mohon disebut sebagai *obyek sengketa*;

3. Bahwa setelah dilakukan kesepakatan perikatan pendahuluan tersebut semula Tergugat melakukan pembayaran walaupun tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati sebagaimana perjanjian pendahuluan dengan Nomor: 65 /PMC-13/10/2013, yaitu dengan rincian sebagai berikut:

1. Pembayaran tanda jadi dan uang muka sebesar Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Agustus 2013;
2. Pembayaran termin uang muka sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dibayar pada tanggal 12 September 2013. Seharusnya sesuai kesepakatan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ada kekurangan pembayaran sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
3. Pembayaran termin ke III sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 23 Oktober 2013 seharusnya sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ada kekurangan pembayaran sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
4. Pembayaran uang muka sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 6 November 2013. Seharusnya sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Ada kekurangan pembayaran sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
5. Pembayaran termin sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar pada tanggal 8 Juli 2014. Seharus dibayar tertanggal 1 Februari 2014 terlambat 5 (lima) bulan;
6. Pembayaran termin sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dibayar pada tanggal 7 Agustus 2014 seharusnya Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) harus dibayar tertanggal 1 Maret 2014 terlambat 6 (enam) bulan;
7. Pembayaran termin sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) dibayar pada tanggal 12 Agustus 2014 seharusnya sesuai kesepakatan sudah lunas pada tanggal 1 Maret 2014;

Halaman 3 dari 22 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2018/PN Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari keseluruhan pembayaran di atas ternyata sampai rumah telah ditempati oleh Tergugat didapatkan fakta Tergugat belum memenuhi kewajiban atau belum melunasi angsurannya yaitu sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) sesuai dengan perhitungan pada saat itu;

4. Bahwa selain Tergugat dalam pembayaran tersebut tidak tertib dan tidak menjalankan kewajibannya dan belum membayar secara lunas sebagaimana dengan kesepakatan perjanjian pendahuluan dengan Nomor: 65/PMC-13/10/2013 tidak dijalankan sesuai kesepakatan juga Tergugat belum melakukan kewajibannya yaitu seharusnya Tergugat sudah harus lunas pada tanggal 1 Maret 2014, akan tetapi walaupun belum membayar secara lunas kewajibannya Tergugat telah menempati rumah obyek sengketa tersebut pada sekitar bulan Juni 2014 yang juga tidak sesuai dengan kesepakatan yaitu seharusnya baru boleh menempati obyek sengketa jika Tergugat sudah membayar lunas semua kewajibannya sebagaimana yang tercantum di dalam pasal 4 kesepakatan perjanjian pendahuluan dengan Nomor: 65/PMC-13/10/2013 ditentukan namun sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat ternyata belum juga dilunasi oleh Tergugat, dengan demikian perbuatan Tergugat yang tidak membayar lunas dan telah menempati tanah dan bangunan tidak sesuai dengan kesepakatan awal selain merugikan pihak Penggugat jelas perbuatan Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestatie*);
5. Bahwa Penggugat telah berusaha mengingatkan Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya namun tidak pernah dihiraukan oleh Tergugat, bahkan Penggugat telah berulang kali melakukan pendekatan secara kekeluargaan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan namun tidak ada titik temu dan tidak ada niat dari Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya dan bahkan Penggugat dilaporkan oleh Tergugat ke Polisi dengan tuduhan penipuan dan penggelapan;
6. Bahwa oleh karena Tergugat tetap melalaikan kewajibannya atau tidak pernah menunjukkan itikad baik (*te kwade trouw* untuk menyelesaikan permasalahan tersebut), dengan demikian perbuatan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*);
7. Bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah menunjukkan itikad baik (*te kwade trouw* untuk menyelesaikan permasalahan tersebut), dengan demikian adalah wajar jika Penggugat mengajukan gugatan ini untuk melakukan pembatalan perikatan pendahuluan Nomor: 65/PMC-13/10/2013, untuk melakukan jual

Halaman 4 dari 22 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2018/PN Bt

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

beli atas sebidang tanah beserta bangunan berupa rumah tinggal seluas 43 m² sesuai denah yang telah disepakati berdiri diatas sebidang tanah seluas 88 m² atau sesuai yang tercantum dalam sertifikat hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang terletak di Desa Bangun Jiwo , Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

8. Bahwa atas perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) oleh Tergugat, membuat Penggugat merasa dirugikan, baik kerugian secara materiil (*materiele schade*) maupun kerugian moreel (*Immateriil/immateriele schade*) karena juga telah dipermainkan harga dirinya, sehingga apabila diuraikan jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat, akibat perbuatan Tergugat tersebut adalah sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil;

- a) yaitu kerugian yang diderita Penggugat karena tidak dibayarnya kewajiban oleh Tergugat secara tepat waktu akan berdampak terhadap penebusan sertifikat obyek sengketa di bank BRI Syariah yang seharusnya jika Tergugat tidak melakukan ingkar janji/*Wanprestatie* maka Penggugat dapat menebus sertifikat milik Tergugat sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) akan tetapi jika Penggugat harus menebus pada saat ini menjadi Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sehingga Penggugat dirugikan: Rp150.000.000,00 dikurangi Rp70.000.000,00 = Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- b) Kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak dapat menikmati hasil dari obyek sengketa tersebut dan jika disewakan oleh Penggugat kepada orang lain setiap tahunnya sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) jika dikalikan selama 4 (empat) tahun yaitu sebesar Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah);
- c) Kerugian yang diderita oleh Penggugat jika obyek sengketa tersebut dijual pada saat ini adalah seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta) jika diperhitungkan menjadi Rp450.000.000,00 dikurangi kewajiban yang telah dibayarkan Tergugat Rp192.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) sehingga menjadi Rp258.000.000,00 (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah);
- d) Sehingga total kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah:
$$\text{Rp80.000.000,00} + \text{Rp48.000.000,00} + \text{Rp258.000.000,00} = \text{Rp386.000.000}$$
(tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah);

B. Kerugian Immateriil;

Halaman 5 dari 22 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2018/PN Bt

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

Yaitu kerugian yang diderita oleh Penggugat karena telah dicemarkan, direndahkan harga dirinya dan dipermainkan oleh Tergugat tersebut adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

C. Sehingga jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat baik materil maupun immateriil adalah sebesar Rp386.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 = Rp1.386.000.000,00 (satu milyar tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah);

9. Bahwa dikarenakan gugatan ini menyangkut perbuatan *ingkar janji* (*wanprestatie*) yang disebabkan dengan kesengajaan (*opzettelijk*) oleh Tergugat sehingga merugikan Penggugat, maka layak menurut hukum jika Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya dari keterlambatan/lalai dalam melaksanakan putusan, terhitung sejak adanya putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde kracht*);

10. Bahwa oleh karena gugatan ini di ajukan berdasarkan bukti-bukti *authentiek* yang sah dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara hukum serta agar tidak menimbulkan kerugian dan pemberatan berupa mekarnya dan akan semakin bertambah besar kerugiannya, maka adalah sangat beralasan apabila putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan hal - hal tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat pada Pengadilan Negeri Bantul, memeriksa dan selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menetapkan secara hukum bahwa sebidang tanah beserta bangunan berupa rumah tinggal seluas 43 m² sesuai denah yang telah disepakati berdiri di atas sebidang tanah seluas 88 m² atau sesuai yang tercantum dalam sertifikat hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang terletak di Desa Bangun Jiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara : berbatasan dengan tanah milik Ari Tribuana/Kav.C.14;
Sebelah barat : berbatasan dengan jalan Lingkungan;
Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah milik Bety Linawati/kav.C.12;
Sebelah timur : berbatasan dengan tanah milik Indriyo Husodo/kavC.8;
Selanjutnya mohon disebut sebagai *Obyek Sengketa*;

Halaman 6 dari 22 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2018/PN Bt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara hukum terhadap perjanjian pendahuluan dengan Nomor: 65/PMC-13/10/2013 tertanggal 23/08/2013, untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan berupa rumah tinggal seluas 43 m² sesuai denah yang telah disepakati berdiri di atas sebidang tanah seluas 88 m² atau sesuai yang tercantum dalam sertifikat hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang terletak di Desa Bangun Jiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta antara Penggugat dan Tergugat batal secara hukum;
3. Menghukum Tergugat siapa saja yang menguasai/menempati tanah obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat dan bila mana perlu dengan bantuan alat negara;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/*Wanprestasi* dengan karena tidak melakukan kewajiban pembayaran tanah dan bangunan obyek sengketa;
5. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti kerugian (*schadevergoeding*) kepada Penggugat, berupa:
 - A. Kerugian Materiil
 - a) yaitu kerugian yang diderita Penggugat karena tidak dibayarnya kewajiban oleh Tergugat secara tepat waktu akan berdampak terhadap penebusan sertifikat obyek sengketa di bank BRI Syariah yang seharusnya jika Tergugat tidak melakukan ingkar janji/*Wanprestatie* sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) akan tetapi jika Penggugat harus menebus pada saat ini menjadi Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sehingga Penggugat dirugikan: Rp150.000.000,00 dikurangi Rp70.000.000,00 = Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
 - b) kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak dapat menikmati hasil dari obyek sengketa tersebut dan jika disewakan oleh Penggugat kepada orang lain setiap tahunnya sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) jika dikalikan selama 4 (empat) tahun yaitu sebesar Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah);
 - c) kerugian yang diderita oleh Penggugat jika obyek sengketa tersebut dijual pada saat ini adalah seharga Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta) jika diperhitungkan menjadi Rp450.000.000,00 dikurangi kewajiban yang telah dibayarkan Tergugat Rp192.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) sehingga menjadi Rp258.000.000,00 (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah);

Halaman 7 dari 22 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2018/PN Bt



d) sehingga total kerugian yang diderita oleh Penggugat secara keseluruhan adalah: Rp80.000.000,00 + Rp48.000.000,00 + Rp258.000.000,00 = Rp386.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah);

B. Kerugian Immateriil

yaitu kerugian yang diderita oleh Penggugat karena telah dicemarkan, direndahkan harga dirinya dan dipermainkan oleh Tergugat tersebut adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

C. Sehingga jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat baik materil maupun immateriil adalah sebesar Rp386.000.000,00 + Rp1000.000,00 = Rp1.386.000.000,00 (satu milyar tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah);

6. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya dari keterlambatan/lalai dalam melaksanakan putusan, terhitung sejak dimulai putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Menyatakan dan menetapkan bahwa Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dan Peninjauan Kembali;
8. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

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

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, baik Penggugat maupun Tergugat telah datang menghadap kuasa hukumnya;

Bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Koko Riyanto, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bantul, sebagai Mediator;

Bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 November 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil karena Para Pihak tidak mencapai kesepakatan;

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



Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCURE LIBELLI)

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh Gugatan Penggugat, kecuali yang telah secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa Gugatan Penggugat kabur yaitu dalam gugatan batas-batas dan luas obyek sengketa salah tidak sesuai dengan data-data riil dan fakta yang ada, oleh karenanya berdasarkan yurisprudensi tersebut di bawah ini :
 - a. Putusan MA RI No.81 K/Sip/1971, Tgl 9 Juli 1973, Menyatakan :
"Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
 - b. Putusan MA No.1149 K/Sip/1979, tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";
 - c. Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima";
3. Bahwa Gugatan Penggugat kabur yaitu berkaitan dengan Titel Gugatan "Gugatan Pembatalan Perikatan Jual Beli akibat adanya Wanprestasi dan Tuntutan Ganti Rugi", dikarenakan antara Pembatalan Jual Beli dan Wanprestasi adalah dua hal yang berbeda sehingga tidak dapat dilakukan penggabungan gugatan;

Bahwa ketika Penggugat mendalilkan mengenai Pembatalan Jual Beli, maka Penggugat lebih mengedepankan pengembalian tanah atau objek jual beli sedangkan wanprestasi berhubungan dengan utang piutang/suatu prestasi oleh karenanya Penggugat dalam hal ini tidak konsisten dalam membuat gugatan "apakah gugatan pembatalan jual beli atau gugatan wanprestasi ?";

Bahwa inkonsistensi juga dapat terlihat dari Posita Gugatan Penggugat, dimana titel gugatan Gugatan Pembatalan Perikatan Jual Beli akan tetapi posita gugatan berisi tentang wanprestasi, sehingga apa yang dikehendaki Penggugat tidak jelas;

4. Bahwa selain itu antara titel gugatan, posita dan petitum juga tidak sinkron dalam Petitum point 3 terdapat pernyataan "menghukum tergugat



siapa saja yang menguasai/menempati Tanah Obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat dan bila mana perlu dengan bantuan alat Negara” dalam hal ini titel “Pembatalan Jual Beli”, Posita dikaitkan dengan “Wanprestasi” dan petitum mengenai “pengosongan obyek sengketa” sehingga makin membuat Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur;

5. Bahwa oleh karenanya berdasarkan dasar hukum di atas Gugatan Penggugat dalam perkara ini seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak diterima;

I. DALAM KONPENSI

1. Bahwa apa yang tercantum dalam Eksepsi mohon dianggap berlaku dalam jawaban Konpensasi ini;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang telah secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa Tergugat yang merupakan konsumen perumahan milik Penggugat telah membeli rumah di perumahan Pesona Madina dengan Penggugat sebagai Developer yaitu PT Ekajaya Esa Utama, dimana saat ini Tergugat sudah melakukan Pembayaran kepada Penggugat total keseluruhan sebesar Rp192.000.000,00 dari total keseluruhan pembayaran tersebut Tergugat masih mempunyai kekurangan sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);

Bahwa kekurangan sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), sebagai Pembeli yang beritikad baik akan dibayarkan atau dilunasi oleh Tergugat, akan tetapi anehnya Penggugat justru selalu menghindar apabila Tergugat akan melunasi, oleh karena berdasarkan uraian-uraian di atas tidak benar ketika Penggugat mendalilkan Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi terlebih-lebih kekurangan Tergugat sebagai pembeli tidak sebanding dengan jumlah yang telah dibayarkan kepada Penggugat;

4. Bahwa ketika Penggugat menyatakan Tergugat Wanprestasi, justru menurut kami Penggugatlah yang Wanprestasi dikarenakan berdasarkan Pasal 5 Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No 65/PM/C-13/10/2013 yang berbunyi :

“setelah pembayaran/pelunasan rumah dan berikut biaya-biaya yang timbul dari pembangunan rumah diselesaikan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama berkewajiban untuk mengalihkan hak atas tanah dimana rumah tersebut berdiri kepada Pihak Kedua dan segera mendaftarkan



peralihan hak tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, serta menyelesaikan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan sehingga tertulis atas nama Pihak Kedua atau nama lain yang ditunjuk”

Bahwa nyatanya Penggugat tidak bisa menunjukkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut kepada Tergugat pada saat Tergugat akan melunasinya dikarenakan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut ternyata di agunkan ke Bank yaitu BRI Syariah sampai dengan saat ini. Sehingga dengan Sertifikat tersebut diagunkan ke Bank maka Penggugat tidak dapat melaksanakan Pasal 5 tersebut dan Penggugat dapat dinyatakan Wanprestasi terhadap Tergugat;

5. Bahwa mengenai Tergugat sudah menempati rumah obyek sengketa di Perumahan Pesona Madina sejak Juni 2014, Tergugat menempati rumah tersebut atas seijin Penggugat, Penggugat yang menyerahkan kunci kepada Tergugat untuk ditempati bukan tidak sesuai kesepakatan seperti yang dikatakan Penggugat dalam Gugatannya karena boleh atau tidaknya objek tersebut ditempati mutlak kewenangan dari Penggugat sehingga pernyataan Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi haruslah ditolak, justru yang menjadi pertanyaan adalah ketika Tergugat sudah menempati rumah tersebut sejak tahun 2014, sampai dengan sekarang Tergugat tidak mendapatkan SHGB sesuai dengan Pasal 5 Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No 65/PM/C-13/10/2013;

6. Bahwa kemudian pada posita point 5 sangat-sangat tidak benar dalil yang menyatakan pada intinya “Tidak ada niat dari Tergugat untuk menyelesaikan sehingga Tergugat melaporkan Penggugat ke Polisi dalam kasus Penipuan dan Penggelapan”, dalam hal ini yang benar adalah alasan Tergugat melaporkan ke Polisi dikarenakan Penggugat tidak kooperatif untuk menyelesaikan permasalahan Sertifikat yang diagunkan ke Bank tersebut sehingga Penggugat patut diduga melakukan Tindak Pidana Penipuan terhadap Tergugat;

Bahwa perlu diketahui gugatan Penggugat muncul setelah Tergugat melaporkan Penggugat kepada pihak Kepolisian padahal Tergugat berusaha melakukan musyawarah dan menanyakan soal sertifikat sudah sejak 2014, sehingga dapat diartikan Gugatan ini hanya untuk sekedar menghambat proses pidana di Polresta Yogyakarta yang saat ini sedang berjalan;



7. Bahwa dalam posita point 7 sangat tidak wajar Penggugat melakukan Pembatalan Perikatan Pendahuluan Nomor 65/PMC-13/10/2013 dikarenakan sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No.1230 K/Sip/1980 “menyatakan pembeli beritikad baik harus dilindungi” Ada beberapa kriteria pembeli beritikad baik dalam yurisprudensi antara lain:
 - Pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang menjual tanah itu bukan satu-satunya orang yang berhak untuk itu;
 - Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya;
 - Itikad baik dianggap ada, jika pembeli membeli tanah yang telah bersertifikat hak milik (SHM) dari penjual di hadapan pejabat PPAT;Bahwa berdasarkan kriteria tersebut di atas Tergugat adalah Pembeli yang tidak baik, oleh karenanya Pembatalan Perikatan Pendahuluan Nomor 65/PMC-13/10/2013 haruslah ditolak;
8. Bahwa dalam Gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat sangat dirugikan karena tidak dibayarkan kewajiban dan berdampak terhadap penebusan sertifikat objek sengketa di Bank BRI syariah dan terhadap penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat sangat mengada-ada serta sangat tidak masuk akal, sehingga kerugian materiil maupun immaterial berikut dwangsom dalam Gugatan Penggugat haruslah ditolak;

II. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalil-dalil kami yang tercantum dalam Eksepsi maupun dalam Konpensasi mohon dianggap berlaku dalam Gugatan Rekonsensi ini;
2. Bahwa dalam Gugatan Rekonsensi ini kedudukan Tergugat Konpensasi berubah menjadi Penggugat Rekonsensi, demikian pula halnya dengan Penggugat Konpensasi, kedudukannya berubah menjadi Tergugat Rekonsensi;
3. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonsensi berkeinginan untuk membeli rumah di Perumahan Pesona Madina, dimana developer dari Perumahan Pesona Madina adalah PT Ekajaya Esa Utama (Tergugat Rekonsensi), kemudian Pengugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi mengikatkan pada Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli Nomor 65/PMC-13/10/2013 pada tanggal 23-08-2013;
4. Bahwa Penggugat Rekonsensi membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Pesona Madina Kav C13, Ds Lemahdadi, Sribitan, Kec. Kasihan, Kel. Bangunjiwo, Kab. Bantul sebagaimana tercantum dalam SHGB No 2039 Kel. Bangunjiwo Surat Ukur No



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16237/2013 seluas 85 m² yang saat ini dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi;

5. Bahwa dalam pembelian sebidang tanah dan bangunan tersebut berdasarkan kesepakatan tanah dan bangunan seharga Rp 198.000.000,- (seratus Sembilan puluh delapan juta rupiah) dengan cara pembayaran cash bertahap dengan tahapan pembayaran dalam Pasal 2 Perjanjian tersebut sebagai berikut :

- Tanda Jadi	24 Agustus 2013	: Rp48.000.000,00
- Uang Muka I	01 November 2013	: Rp30.000.000,00
- Uang Muka II	01 Desember 2013	: Rp30.000.000,00
- Uang Muka III	01 Januari 2014	: Rp30.000.000,00
- Uang Muka IV	01 Februari 2014	: Rp30.000.000,00
- Uang Muka V	01 Maret 2014	: Rp30.000.000,00

6. Bahwa untuk Pembelian tanah dan bangunan tersebut Penggugat Rekonpensi telah melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonpensi dengan rincian sebagai berikut :

- Tanggal	23 Agustus 2013	: Rp48.000.000,00
- Tanggal	12 September 2013	: Rp25.000.000,00
- Tanggal	23 Oktober 2013	: Rp20.000.000,00
- Tanggal	6 November 2013	: Rp20.000.000,00
- Tanggal	8 Juli 2014	: Rp50.000.000,00
- Tanggal	7 Agustus 2014	: Rp15.000.000,00
- Tanggal	12 Agustus 2014	: Rp14.000.000,00

Bahwa pembayaran yang tidak sesuai dengan Perjanjian dikarenakan dalam perjanjian itu sendiri tidak mengatur hal-hal yang berkaitan dengan keterlambatan pembayaran, selain itu Tergugat Rekonpensi tidak pernah mempermasalahkan soal keterlambatan tersebut;

7. Bahwa dari keseluruhan total yang sudah dibayarkan, Penggugat Rekonpensi masih mempunyai kekurangan pembayaran sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), mengenai kekurangan pembayaran tersebut Penggugat Rekonpensi sebenarnya sangat mudah apabila akan melunasinya, akan tetapi justru Tergugat Rekonpensi selalu menghindar apabila Penggugat Rekonpensi berniat untuk melunasinya, dikarenakan Tergugat Rekonpensi tidak bisa menunjukan Sertifikat asli rumah tersebut yang saat ini masih diagunkan di BRI Syariah dan Tergugat Rekonpensi tidak mempunyai uang untuk bisa menebus sertifikat tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat Rekonpensi akan melunasi apabila Tergugat Rekonpensi bisa menunjukkan Sertifikat asli rumah tersebut dan pelunasan dilaksanakan sekaligus penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris, akan tetapi sampai dengan saat ini tidak ada pelaksanaan hal tersebut sesuai dengan Pasal 5 Perjanjian tersebut.

8. Bahwa sampai dengan saat ini belum ada pemindahan hak secara yuridis bukan keinginan dari Penggugat Rekonpensi melainkan secara keseluruhan kesalahan Tergugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi haruslah dilindungi sebagai Pembeli yang beritikad baik;

9. Bahwa Prof. R. Subekti, SH merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut :

"Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan";

Bahwa dalam *Black's Law Dictionary* yang dimaksud itikad baik atau *good faith* adalah :

"A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purposes. (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in a given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage";

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan jual beli sebagai "suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan".

Dari rumusan tersebut diatas dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian;

10. Bahwa *in casu* Penggugat Rekonpensi sebagai Pembeli yang beritikad baik telah melakukan pembayaran kepada Tergugat Rekonpensi total sebesar Rp192.000.000,00 (seratus sembilan puluh dua juta rupiah) dengan kekurangan sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), dimana nilai yang disetorkan kepada Tergugat Rekonpensi jumlah jauh lebih besar daripada nilai kekurangannya, maka akibat dari jual beli tersebut seharusnya Tergugat Rekonpensi melakukan kewajiban yaitu menyerahkan secara *de facto* dan *de jure* obyek sengketa. Dalam hal ini secara *de facto* Penggugat Rekonpensi sudah menguasai dan



menempati obyek sengketa akan tetapi secara *de yure* objek sengketa masih milik Tergugat Rekonsensi dan masih diagunkan kepada BRI Syariah;

Bahwa jual beli tanah menurut Hukum Tanah Positif kita sekarang adalah pemindahan hak alas tanah untuk selama lamanya, yang dalam Hukum Adat dinamakan "*jual lepas*" dan bersifat "*tunai*". Artinya, begitu terjadi jual beli, begitu pula pada saat bersamaan terjadilah pemindahan hak atas tanah dan pembayaran harga, sehingga sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yang lama dengan tanahnya untuk selama-lamanya. Pembayaran harga oleh pihak pembeli kepada penjual (yang dikatakan "*tunai*"), ada 2 kemungkinan :

- a. Dibayar seluruhnya pada saat/terjadi jual beli; atau
- b. Baru dibayar sebagian (belum lunas semua);

11. Bahwa pembayaran sebagian tersebut dikarenakan penguasaan sertifikat masih berada di Pihak Ketiga, dalam *in casu* SHGB No 2039 Ds. Bangunjiwo masih berada di BRI Syariah, akan tetapi dalam hal ini Penggugat Rekonsensi sanggup dan bersedia melunasi sisa pembayaran yaitu sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) apabila diperlukan Penggugat Rekonsensi akan menitipkan uang sisa pembayaran melalui Pengadilan Negeri Bantul sebagai uang konsinyasi karena dikhawatirkan Tergugat Rekonsensi mempersulit proses jual beli; Bahwa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) pada Pasal 1404 yang berbunyi:

"Jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan pembayaran tunai apa yang diutangnya, dan jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada pengadilan."

Berdasarkan hal diatas sudah sepatutnya penawaran konsinyasi ini diterima oleh majelis Hakim Pemeriksa Perkara;

12. Bahwa namun demikian Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli Nomor 65/PMC-13/10/2013 pada tanggal 23-08-2013 dinyatakan telah selesai dan dianggap lunas sehingga sah menurut hukum terlebih-lebih saat ini Penggugat Rekonsensi telah menguasai obyek sengketa, maka demi memberikan Perlindungan Hukum terhadap Penggugat Rekonsensi yang merupakan pembeli beritikad baik maka Jual Beli antara Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi adalah sah menurut hukum, sehingga sudah



sepatutnya proses jual beli ini dituntaskan hingga peralihan hak atas objek sengketa menjadi atas nama/hak milik Penggugat Rekonpensi;

13. Bahwa mengingat objek sengketa secara *de yure* saat ini masih dalam penguasaan Tergugat Rekonpensi, maka untuk menghindari peralihan hak secara melawan hukum atau diletakkannya hak tanggungan atas objek sengketa sehingga akan lebih merugikan Penggugat Rekonpensi, maka layak untuk diletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa;
14. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi ini adalah menyangkut hak masing-masing Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi maka untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat Rekonpensi maka sudah sepatutnya dan selayaknya, demi hukum putusan dalam perkara ini mohon dijatuhkan dengan ketentuan dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vorraad*) walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi maupun Peninjauan Kembali tanpa tanggungan apapun;
15. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonpensi nyata-nyata telah merugikan baik moril maupun immaterial kepada Penggugat Rekonpensi, baik berupa pikiran tenaga dan nama baik yang nilainya tidak dapat dijabarkan, maka kepada Tergugat Rekonpensi sudah sepantasnya dihukum untuk membayar ganti rugi baik moril maupun immaterial yang apabila dirupiahkan adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas tersebut maka kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim untuk memeriksa perkara ini dan memutus sebagai berikut:

Primer:

DALAM POKOK PERKARA :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM KONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak atau setidak-tidaknya tidak dapat menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

III. DALAM REKONPENS

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli Nomor 65/PMC-13/10/2013 pada tanggal 23-08-2013;
3. Menyatakan sah secara hukum pembayaran yang dilakukan Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi sebesar Rp192.000.000,00 (seratus Sembilan puluh dua rupiah);
4. Menyatakan menghukum Tergugat Rekonsensi untuk menyelesaikan/menuntaskan Jual beli terhadap objek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi hingga kepemilikan objek sengketa menjadi milik Penggugat Rekonsensi;
5. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonsensi yang memperlakukan dan menggugat Pembatalan Jual Beli adalah merugikan Penggugat Rekonsensi;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas objek sengketa;
7. Menyatakan putusan ini dapat berlaku serta merta meskipun ada upaya banding, kasasi maupun peninjauan kembali tanpa tanggungan apapun;
8. Menyatakan sah dan berharga penawaran konsinyasi Penggugat Rekonsensi untuk menipkan uang konsinyasi sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) kepada Pengadilan Negeri Bantul;
9. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
10. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsider:

Menetapkan Putusan lain yang seadil adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat mengajukan Replik;

Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat mengajukan Duplik;



Bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konpensasi:

Tentang Eksepsi:

Bahwa Tergugat telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan kabur karena batas dan luas objek sengketa salah dan tidak sesuai dengan data-data riil dan fakta yang ada;
2. Gugatan kabur karena gugatannya menggabungkan antara wanprestasi dengan pembatalan jual beli serta petitum angka 3 meminta penyerahan objek perkara dalam keadaan kosong;

Bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat angka 1 harus ditolak karena menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah pembatalan perikatan jual beli sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pendahuluan tentang Pengikatan Jual Beli No. 65/PM/C-13/10/2013 atas sebuah rumah tinggal seluas 43 m² sesuai denah yang telah disepakati berdiri di atas sebidang tanah seluas 88 m² atau sesuai yang tercantum dalam sertifikat hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional yang dikenal sebagai Kavling C-13 dan terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, DIY sebagaimana surat gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat angka 2 juga harus ditolak karena pasal 1266 BW menentukan apabila terjadi wanprestasi maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian dan selanjutnya dapat dimintakan pengosongan objek sengketa;

Tentang Pokok Perkara:

Bahwa berdasarkan jawab-jawab, maka yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah *apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi terkait perikatan jual beli sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pendahuluan tentang Pengikatan Jual Beli No. 65/PM/C-13/10/2013;*

Bahwa karena dibenarkan atau setidaknya tidak dibantah oleh Tergugat, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Antara Penggugat dan Tergugat telah mengikat perjanjian sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pendahuluan tentang Pengikatan Jual Beli No. 65/PM/C-13/10/2013 atas sebuah rumah tinggal seluas 43 m² sesuai denah yang telah disepakati berdiri di atas sebidang tanah seluas 88 m² atau sesuai yang tercantum dalam sertifikat hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional yang dikenal sebagai Kavling C-13 dan terletak di Desa Bangunjiwo, Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul, DIY seharga Rp198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) yang sudah harus lunas pada tanggal 1 Maret 2014;
- Terkait dengan perjanjian tersebut, Tergugat berkewajiban untuk membayar harga itu dalam beberapa tahap dan untuk itu Tergugat telah menyerahkan sejumlah uang kepada Penggugat, namun hingga saat ini kewajiban tersebut belum selesai karena Tergugat masih kurang pembayaran sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);
- Tergugat hingga kini telah menghuni rumah yang menjadi obyek perjanjian tersebut;

Bahwa terhadap sengketa ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Bahwa pokok sengketa dalam perkara ini adalah persoalan *wan prestasi*;

Bahwa untuk dapat dikatakan telah terjadi *wan prestasi* maka harus dipenuhi unsur-unsur *wan prestasi*, yaitu:

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, maka terbukti:

1. Telah ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yaitu Perjanjian Pendahuluan tentang Pengikatan Jual Beli No. 65/PM/C-13/10/2013;
2. Tergugat masih memiliki kekurangan pembayaran sejumlah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), padahal semestinya sudah selesai 1 Maret 2014;

Bahwa selanjutnya akan dibuktikan terlebih dahulu apakah terhadap Tergugat tersebut telah dapat dinyatakan lalai?

Bahwa pasal 1238 BW menentukan *debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan aturan tersebut maka untuk dapat menyatakan seseorang dalam keadaan lalai harus terlebih dahulu ada peringatan atau teguran tertulis oleh kreditur terhadap debitur; atau peringatan melalui pengadilan; atau perjanjian itu menentukan tenggat waktu pernyataan lalai;

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya angka 5 mendalilkan *Penggugat telah berusaha mengingatkan Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya namun tidak pernah dihiraukan oleh Tergugat....;*

Bahwa menurut hukum, seseorang yang mendalilkan sesuatu hal, maka ia berkewajiban untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Bahwa oleh karena itu Penggugat dibebani untuk membuktikan bila ia telah mengingatkan Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya;

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, maka Penggugat di muka persidangan telah mengajukan alat bukti berupa Saksi dan surat;

Bahwa akan tetapi dari seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, ternyata tidak ada satupun alat bukti yang bisa membuktikan Penggugat telah memberikan teguran/somasi secara tertulis kepada Tergugat atas keterlambatannya dalam melakukan pembayaran sebagaimana dalam perjanjian pendahuluan Nomor 65/PMC-13/10/2013 tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya teguran/somasi secara tertulis sebagaimana dikehendaki pasal 1238 BW, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat prematur karena gugatan wan prestasi diajukan tanpa terlebih dahulu melakukan teguran/somasi secara tertulis kepada Tergugat, oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensi:

Bahwa gugatan rekonpensi ada karena didahului adanya gugatan konpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka mutatis mutandis gugatan rekonpensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dibebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009

Halaman 20 dari 22 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2018/PN Bt

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

tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan HIR, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Konpensasi:

Tentang Eksepsi;

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Tentang Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonpensasi:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi:

Membebaskan kepada Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.184.000,00 (satu juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul, pada hari Rabu, tanggal 26 Juni 2019, oleh kami, Sri Wijayanti Tanjung, S.H., sebagai Hakim Ketua, Cahya Imawati, S.H., M.Hum., dan R. Rajendra Mohni Iswoyokusumo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu Aang Prabowo, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

CAHYA IMAWATI, S.H., M.HUM.

SRI WIJAYANTI TANJUNG, S.H.

R. RAJENDRA M.I, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

AANG PRABOWO, S.H.,

Halaman 21 dari 22 Putusan Nomor 85/Pdt.G/2018/PN Btl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERINCIAN BIAYA PERKARA

- Pendaftaran perkara.....	Rp 30.000,00
- Biaya proses.....	Rp 100.000,00
- Panggilan-panggilan.....	Rp 988.000,00
- Sumpah Saksi.....	Rp 50.000,00
- Redaksi.....	Rp 10.000,00
- Materai.....	<u>Rp 6.000,00</u>

Jumlah Rp. 1.184.000,00

(satu juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah)