



PUTUSAN
Nomor 18/ Pdt.G/2020/PN Bau

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1. **WA ANUFA**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 55 Tahun, Pekerjaan Petani/Pekebun, Agama Islam, beralamat di Lingkungan Katapi RT 002/RW 003, Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **WA NUFI**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 63 Tahun, Pekerjaan Petani/Pekebun, Agama Islam, beralamat di Lingkungan Katapi RT 001/RW 003, Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **WA TAIYA**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 56 Tahun, Pekerjaan Buruh Tani/Perkebunan, Agama Islam, beralamat di Jalan Salaoge RT - /RW -, Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **WA ODE MUSRIFA**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 47 Tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Agama Islam, beralamat di Lingkungan Katapi RT 001/RW 003, Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;
5. **MURNIFA**, Jenis Kelamin Perempuan, Umur 36 Tahun, Pekerjaan Petani/Pekebun, Agama Islam, beralamat di Lingkungan Katapi RT 002/RW 003, Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;
6. **LA RIYDI**, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 61 Tahun, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, Agama Islam, beralamat di Lingkungan Katapi RT 001/RW 003, Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI**;
7. **LA MIYMI**, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 50 Tahun, Pekerjaan Tukang Kayu, Agama Islam, beralamat di Lingkungan Katapi RT 001/RW 001, Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VII**;

Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada ASMAN, S.H., dan AGUNG WIDODO, S.H., Masing-masing adalah Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Lembaga Bantuan Hukum Posko Perjuangan Rakyat (LBH POSPERA) Kepulauan Buton, berkedudukan di Kota Baubau, Jln. Abdi Praja, Kel. Bukit Wolio Indah, Kec. Wolio Kota Baubau, Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 002/Pdt.B/VII/2020/LBHP. KEPTON bertanggal 2 Juli 2020, Yang telah didaftarkan dengan Nomor Registrasi Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau Nomor 65/LGS/SK/Pdt/2020/PN.BAU, tanggal 6 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan :

1. **PT. KOSGORO SOLIDARITAS INTERNASIOAL**, berkantor Pusat di Bekasi, Perum. Anggrek Blok S No. 96, Karangsatria, Tambun Bekasi, selanjutnya disebut **TERGUGAT I**;
2. **PT. KOSGORO SOLIDARITAS INTERNASIONAL CABANG BAUBAU**, berkedudukan di Kota Baubau, Jln. Betoambari No. 156, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, juga beralamat di Kelurahan Kadolo, Kec. Kokalukuna, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 8 Juli 2020 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV, PENGGUGAT V, PENGGUGAT VI, dan PENGGUGAT VII (PARA PENGGUGAT) dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II (PARA TERGUGAT) telah terjadi Perjanjian Jual Beli tanah, dimana PARA PENGGUGAT bertindak selaku Penjual (pihak yang memiliki tanah),

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



sedangkan PARA TERGUGAT yang diwakili oleh TERGUGAT II bertindak selaku Pembeli tanah;

2. Bahwa perjanjian jual beli tanah antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT tersebut dilakukan secara lisan pada tanggal 15 Juni 2018 atau setidaknya-tidaknya masih dalam kurun waktu tahun 2018, dimana pada saat itu, PARA PENGGUGAT bersepakat untuk menjual tanahnya dengan luas \pm 5 Ha. (*lima hektar*) atau \pm 50.000 M² (*lima puluh ribu meter persegi*) kepada PARA TERGUGAT dengan harga Rp. 25.000,- (*dua puluh lima ribu rupiah*) permeter persegi dengan total harga tanah secara keseluruhan sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*), dan PARA TERGUGAT sepakat untuk membeli tanah PARA PENGGUGAT dengan harga tersebut atau sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*) yang akan dibayar lunas oleh PARA TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT pada bulan Desember 2018;
3. Bahwa berdasarkan kesepakatan tersebut, PARA PENGGUGAT telah melaksanakan prestasinya sebagai penjual yang baik dengan menyerahkan keseluruhan objek perjanjian jual-beli yaitu berupa tanah dengan luas \pm 5 Ha. (*lima hektar*) atau \pm 50.000 M² (*lima puluh ribu meter persegi*) yang terletak di Kelurahan Labawala, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau termasuk menyerahkan surat kepemilikan tanah berupa Surat Keterangan Penguasaan Hak Atas Tanah kepada PARA TERGUGAT melalui TERGUGAT II sebagai pembeli yang merupakan Kantor Cabang TERGUGAT I di Kota Baubau. Adapun batas-batas tanah yang diserahkan kepada oleh PARA PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT melalui TERGUGAT II tersebut adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik La Umba, La Jaeru dan La Hasani;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik La Saena, La Jaluna, dan La Aludi;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Safaruddin, La Paita;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik tanah milik La Aminu, La



Owe, La Hanusi;

4. Bahwa setelah PARA PENGGUGAT menyerahkan tanah kepada PARA TERGUGAT melalui TERGUGAT II dengan luas dan batas-batas sebagaimana diuraikan pada butir 3 (tiga) di atas, PARA TERGUGAT kemudian mulai membangun rumah, yang hingga saat ini telah mencapai ± 36 (*tiga puluh enam*) unit rumah permanen type 36/120 yang diperuntukkan bagi ASN, TNI/POLRI, serta masyarakat umum, Anggota BPJS ketenagakerjaan dari MBR (**Bukti:P-1**);
5. Bahwa hingga jatuh tempo pelaksanaan pembayaran yang dijanjikan oleh PARA TERGUGAT, yaitu pada Bulan Desember 2018, PARA TERGUGAT tidak menunaikan kewajibannya membayar harga tanah kepada PARA PENGGUGAT. Atas ulah PARA TERGUGAT tersebut, Pihak Pemerintah Kelurahan Labalawa melakukan mediasi yang dihadiri oleh PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT yang diwakili oleh TERGUGAT II. Dari hasil mediasi tersebut, PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT melakukan *addendum* atas Perjanjian Jual Beli secara lisan dan disepakati bahwa PARA TERGUGAT akan melunasi pembayaran harga tanah kepada PARA PENGGUGAT pada bulan Februari 2019 dengan harga Rp. 30.000,- (*tiga puluh ribu rupiah*) per meter persegi, sehingga total harga yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) untuk harga tanah seluas ± 5 Ha (lima hektar) atau ± 50.000 M² (*lima puluh ribu meter persegi*). Dengan adanya perubahan (*addendum*) perjanjian ini, maka harga tanah yang sebelumnya disepakati sebesar Rp. 25.000 (*dua puluh lima ribu rupiah*) permeter persegi dengan total Rp. 1.250.000.000,- (*satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*) sebagaimana diuraikan pada butir 2 (dua) dalam posita ini berubah menjadi Rp. 30.000,- (*tiga puluh ribu rupiah*) dengan total Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*);
6. Bahwa setelah tiba jangka waktu yang telah disepakati antara PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT dimana PARA TERGUGAT sudah harus membayar dan/atau melunasi pembayaran harga tanah tersebut kepada PARA PENGGUGAT, yakni pada bulan Februari 2019, ternyata PARA TERGUGAT belum juga membayar dan/atau melunasi harga tanah tersebut kepada PARA PENGGUGAT;
7. Bahwa setelah PARA TERGUGAT tidak/belum membayar harga tanah kepada PARA PENGGUGAT meskipun jangka waktu pembayaran dan/atau

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan harga tanah yang telah disepakati antara PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT sudah lewat waktu, maka PARA PENGGUGAT telah berupaya untuk melakukan penagihan secara langsung (secara lisan) kepada PARA TERGUGAT, namun PARA TERGUGAT belum juga membayar dan/atau melunasi harga tanah tersebut kepada PARA PENGGUGAT;

8. Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 Maret 2019, Pemerintah Kelurahan Labalawa kembali melakukan mediasi antara PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT dimana PARA TERGUGAT kembali diwakili oleh TERGUGAT II. Dalam mediasi ini, PARA TERGUGAT kembali berjanji akan melunasi pembayaran harga tanah kepada PARA PENGGUGAT pada tanggal 26 April 2019 yang diperkuat dalam bentuk Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh TERGUGAT II (**Bukti: P-2**);

9. Bahwa hingga jatuh tempo yang dijanjikan oleh PARA TERGUGAT, yaitu pada tanggal 26 April 2019, PARA TERGUGAT kembali ingkar janji, sehingga PARA PENGGUGAT melalui kuasa hukum mengirimkan Somasi I pada tanggal 1 September 2019 kepada PARA TERGUGAT melalui TERGUGAT II yang pada pokoknya meminta kepada PARA TERGUGAT untuk memenuhi kewajibannya kepada PARA PENGGUGAT yaitu membayar harga tanah milik PARA PENGGUGAT dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kalender sejak diterimanya Somasi I tersebut **Bukti:P-3**;

10. bahwa oleh karena Somasi I dari PARA PENGGUGAT tidak direspon oleh PARA TERGUGAT, maka pada tanggal 13 September 2019, PARA PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum kembali mengirimkan Somasi II kepada PARA TERGUGAT melalui TERGUGAT II yang pada pokoknya meminta kepada PARA TERGUGAT untuk melaksanakan kewajibannya membayar harga tanah milik PARA PENGGUGAT atau jika tidak mampu, agar PARA TERGUGAT segera mengembalikan tanah tersebut termasuk surat-surat kepemilikan tanah berikut bangunan yang terdapat di atasnya yang telah dibangun oleh PARA TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT (**bukti P-4**);

11. Bahwa Terhadap Somasi II dari PARA PENGGUGAT tersebut, PARA TERGUGAT kemudian memberikan jawaban melalui melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 15 September 2019 yang pada pokoknya meminta kepada PARA PENGGUGAT untuk bersabar oleh karena PARA TERGUGAT belum memperoleh pinjaman dari Bank untuk melunasi pembayaran harga

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



tanah milik PARA PENGGUGAT (**Bukti:P-5**);

12. Bahwa Jawaban PARA TERGUGAT melalui kuasa hukumnya terhadap Somasi PARA PENGGUGAT, pada dasarnya tidak sesuai permintaan PARA PENGGUGAT yang telah memberikan 2 (dua) opsi penyelesaian, yaitu melunasi harga tanah atau mengembalikan tanah tersebut berikut surat-surat kepemilikan tanah termasuk bangunan yang terdapat di atasnya kepada PARA PENGGUGAT. Terhadap jawaban PARA TERGUGAT atas Somasi PARA PENGGUGAT, PARA PENGGUGAT melalui kuasa hukum selanjutnya mengirimkan Jawaban dalam bentuk Surat kepada PARA TERGUGAT pada tanggal 3 Oktober 2019 yang pada pokoknya meminta kepada PARA TERGUGAT untuk membuat surat pernyataan pengakuan hutang dengan jaminan atau mengembalikan objek perjanjian berupa tanah seluas \pm 5 Ha. (*lima hektar*) atau \pm 50.000 M² (*lima puluh ribu meter persegi*) kepada PARA PENGGUGAT berikut surat-surat kepemilikan tanah dan bangunan di atasnya yang telah dibangun oleh PARA TERGUGAT **Bukti:P-6**);

13. Bahwa pada tanggal 8 Oktober 2019, PARA TERGUGAT yang dalam hal ini diwakili oleh TERGUGAT I melakukan komunikasi melalui telepon kepada Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT, yang pada pokoknya, TERGUGAT I menjelaskan perihal permasalahan yang menyebabkan keterlambatan pembayaran harga tanah milik PARA PENGGUGAT. Namun, PARA PENGGUGAT menganggap bahwa penjelasan TERGUGAT I tidak cukup karena tidak ada jaminan apapun yang diberikan sebagai pegangan PARA PENGGUGAT, dan meminta kepada TERGUGAT I untuk membuat akta pernyataan pengakuan hutang pembayaran harga tanah dengan jaminan sehingga PARA PENGGUGAT memiliki pegangan yang kuat secara tertulis;

14. Bahwa terhadap permintaan PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I untuk membuat akta pernyataan pengakuan hutang pembayaran harga tanah dengan jaminan tersebut, PARA TERGUGAT kemudian mengirim surat kepada PARA PENGGUGAT dengan Nomor: 173/SURAT/KOSIN/XI/2019 bertanggal 5 November 2019 Perihal Surat Keterangan dan Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Surat tersebut pada pokoknya meminta kepada PARA PENGGUGAT untuk bersabar. Hal ini tidak sesuai dengan permintaan PARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT yang meminta akta pernyataan pengakuan hutang pembayaran harga tanah dengan jaminan **Bukti:P-7**;

15. Bahwa meskipun dalam perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT yang diwakili oleh TERGUGAT II tersebut pada bulan Juli 2018 telah disepakati oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT II mengenai jangka waktu pembayaran harga tanah oleh PARA TERGUGAT kepada PARA PENGGUGAT yakni paling lambat pada bulan Desember 2018, termasuk perubahan perjanjian (*addendum*) yang dilakukan dan disepakati secara lisan pula pada bulan Desember 2018, Namun, untuk memenuhi ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, PARA PENGGUGAT telah menyampaikan dan/atau mengirimkan Surat Peringatan/Teguran (Somasi) kepada TERGUGAT II pada tanggal 1 September 2019 dan Tanggal 13 September 2019 melalui surat tercatat dengan maksud untuk menghimbau dan/atau mengingatkan kembali PARA TERGUGAT agar dapat segera membayar harga tanah kepada PARA PENGGUGAT, akan tetapi sampai pada saat PARA PENGGUGAT mendaftarkan Surat Gugatannya *a quo* ke Pengadilan Negeri Baubau, PARA TERGUGAT belum juga membayar harga tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut kepada PARA PENGGUGAT;

16. Bahwa dengan demikian, maka PARA TERGUGAT telah terbukti beritikad tidak baik karena tidak melakukan kewajibannya membayar harga tanah kepada PARA PENGGUGAT, sehingga tindakan PARA TERGUGAT tersebut dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Hukum **Wanprestasi (Cidera Janji)** dan sudah tentu sangat merugikan PARA PENGGUGAT dengan segala akibat hukumnya;

17. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Hukum **Wanprestasi (Cidera Janji)** yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut, dan perbuatan mana sangat merugikan PARA PENGGUGAT, maka akan sangat patut menurut hukum dan apalagi keadilan apabila Pengadilan Negeri Baubau via Putusannya dalam perkara *a quo* berkenan menghukum PARA TERGUGAT untuk menunaikan kewajibannya membayar harga tanah milik PARA PENGGUGAT kepada PARA PENGGUGAT sebanyak Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apapun;

18. Bahwa disamping itu, sebagai akibat perbuatan hukum **Wanprestasi (Cidera Janji)** yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut, maka PARA

Halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



PENGGUGAT telah pula menderita kerugian akibat keterlambatan PARA TERGUGAT dalam memenuhi kewajibannya tersebut yakni membayar harga tanah kepada PARA PENGGUGAT, kerugian mana adalah berupa kehilangan keuntungan bagi PARA PENGGUGAT apabila harga tanah tersebut diinvestasikan oleh PARA PENGGUGAT, sehingga untuk itu PARA PENGGUGAT menuntut ganti rugi (*schaden*) kepada PARA TERGUGAT sebesar 3% (*tiga persen*) dari total harga tanah milik PARA PENGGUGAT yang seharusnya dibayar oleh PARA TERGUGAT tersebut, terhitung sejak PARA PENGGUGAT mendaftarkan Surat Gugatannya di Pengadilan Negeri Baubau (bulan Juli 2020) sampai dengan PARA TERGUGAT membayar seluruh harga tanah kepada PARA PENGGUGAT;

19. Bahwa di dalam Poin 2 (*dua*) Surat Pernyataan yang dibuat oleh PARA TERGUGAT yang diwakili oleh TERGUGAT II telah dinyatakan bahwa "Bila dikemudian hari TERGUGAT I tidak melunasi harga tanah sesuai jangka waktu yang diberikan, baik alas hak tanah yang dibuat di Kantor Kelurahan berupa Pernyataan Penguasaan Hak Atas Tanah disertai Kompensasi dan yang dibuat di Kantor Badan Pertanahan Kota Baubau berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan akan dibatalkan dan semua alas hak yang telah dibuat akan dibuatkan kembali kepada pemilik tanah asal *in casu* PARA PENGGUGAT dan segala biayanya sepenuhnya menjadi tanggung jawab TERGUGAT I dan bangunan yang ada di atasnya akan menjadi tanggung jawab pemilik lahan *in casu* PARA PENGGUGAT";

20. Bahwa untuk menjamin agar gugatan PARA PENGGUGAT tidak illusoir yang disebabkan oleh adanya itikat buruk PARA TERGUGAT yang enggan melaksanakan putusan Pengadilan yang kelak akan dijatuhkan dalam perkara *a quo*, maka PARA PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap obyek perjanjian jual-beli berupa tanah yang terletak di Kelurahan Labawa dengan luas ± 5 Ha. (*lima hektar*) atau ± 50.000 M² (*lima puluh ribu meter persegi*) berikut bangunan di atasnya berupa rumah type 36/120 ± 30 (tiga puluh) unit) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik La Umba, La Jaeru dan La Hasani;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik La Saena, La Jaluna,



dan La Aludin;

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Safaruddin, La Paita;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik tanah milik La Aminu, La Owe, La Hanusi;

21. Bahwa agar PARA TERGUGAT dapat segera mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan dalam perkara *a quo*, maka sangat patut pula menurut hukum untuk menghukum PARA TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 2.500.000,- (*dua juta lima ratus ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai PARA TERGUGAT melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara *a quo*;

22. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT *a quo* diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan otentik, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg, PARA PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan menyatakan agar putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun terhadapnya diajukan upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

23. Bahwa PARA PENGGUGAT telah berupaya agar perkara *a quo* dapat diselesaikan antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT secara kekeluargaan dengan jalan musyawarah, namun hingga kini upaya PARA PENGGUGAT tersebut belum membuahkan hasil, sehingga oleh karena demikian, tidak ada jalan lain bagi PARA PENGGUGAT, kecuali menghadap pada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau agar dapat memanggil kedua belah pihak di depan persidangan Pengadilan Negeri Baubau, selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Jual Beli tanah antara Para Penggugat dan Para Tergugat yang dilakukan secara lisan pada tanggal 15 Juni 2018 berikut perubahannya pada Bulan Desember 2018;
3. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II bertanggal 4 Maret 2019 adalah sah dan mengikat;

Halaman 9 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan hukum Wanprestasi (*Cidera Janji*) dan sangat merugikan Para Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar harga tanah milik Para Penggugat kepada Para Penggugat sebanyak Rp. 1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apapun;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi (*schaden*) kepada Para Penggugat sebesar 3% (*tiga persen*) dari total harga tanah yang seharusnya dibayar Para Tergugat tersebut, terhitung sejak Para Penggugat mendaftarkan Surat Gugatannya di Pengadilan Negeri Baubau (Bulan Januari 2020) sampai Para Tergugat membayar lunas harga tanah kepada Para Penggugat;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Baubau terhadap objek perjanjian jual-beli berupa tanah dengan luas ± 5 (lima) Hektar atau $\pm 50.000 \text{ M}^2$ (lima puluh ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik La Uмба, La Jaeru dan La Hasani
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik La Saena, La Jaluna, dan La Aludin
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Safaruddin, La Paita
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik tanah milik La Aminu, La Owe, La Hanusi
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 2.500.000,- (*dua juta lima ratus ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi putusan pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara a quo;
9. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun terhadapnya diajukan upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul

Halaman 10 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR:

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para Penggugat datang menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang di tentukan ternyata Para Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah menurut hukum meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berturut-turut berdasarkan Relaas panggilan sidang yang sah, tertanggal 29 Juli 2020, 26 Agustus 2020, 16 September 2020 dan 7 Oktober 2020, sehingga dengan demikian para Tergugat tidak mengajukan Jawaban atas gugatan para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat tidak hadir dipersidangan pertama, kedua, ketiga dan keempat maka terhadap proses mediasi dan perdamaian sesuai dengan hukum acara yang berlaku tidak dapat dilaksanakan sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan oleh para Penggugat dan atas pertanyaan Hakim Ketua para Penggugat menyatakan tidak ada perbaikan gugatan;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, di persidangan para Penggugat telah mengajukan 9 (sembilan) bukti surat yang telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan/dicocokkan dengan asli/fotocopynya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, terdiri dari :

1. Fotokopi Printout Dokumentasi Perumahan BTN diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh La Ode Ashari tanggal 4 Maret 2019 diberi tanda bukti P-2;

Halaman 11 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau

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

3. Fotokopi Surat Somasi yang ditujukan kepada Sdr. La Ode Ashari (PT. Kosgoro Solidaritas Internasional Developer Cab. Baubau) Nomor: 001/Pdt.B/Somasi/IX/2019/LBHP.KEPTON tanggal 1 September 2019 diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Somasi II yang ditujukan kepada Sdr. La Ode Ashari (PT. Kosgoro Solidaritas Internasional Developer Cab. Baubau) Nomor: 001/Pdt.B/Somasi/IX/2019/LBHP.KEPTON tanggal 13 September 2019 diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Jawaban Somasi yang ditujukan kepada Sdr. Wa Anufa, dkk melalui Kuasa Hukum (LBH POSPERA Kepulauan Buton) Nomor: 15/SK-IX/2019 tanggal 15 September 2019 diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Jawaban yang ditujukan kepada Sdr. La Ode Ashari (Penanggung Jawab PT. Kosgoro Solidaritas Internasional Developer Cabang Baubau) melalui Kuasa Hukumnya L. URUFI PRASYAD, S.H.,M.H, dkk Nomor: 003/Pdt.B/Somasi/X/2019/LBHP.KEPTON tanggal 3 Oktober 2019 diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan dan Surat Pernyataan Nomor 173/SURAT/KOSIN/XI/2019 tanggal 5 November 2019 diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh La Ode Ashari tanggal 4 Oktober 2018 diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Peta Lokasi Pengembangan Hortikultura Kelurahan Waborobo, diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah disesuaikan dan cocok dengan aslinya, kecuali bukti surat P-1 dan P-9 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tersebut di atas, kuasa para Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu sebagai berikut :

1. Saksi La Indi;
Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa saksi tahu ada masalah sengketa tanah atau lahan antara para Penggugat dengan La Ode Ashari;

Halaman 12 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lahan yang disengketakan tersebut masih kosong;
- Bahwa setahu saksi luas lahan tersebut sekitar 5 (lima) hektar;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi pembangunan Perumahan BTN tersebut;
- Bahwa untuk batas-batas tanah yang disengketakan tersebut saksi sudah lupa;
- Bahwa tanah tersebut menjadi sengketa karena belum dibayar oleh PT Kosgoro Internasional cabang Baubau;
- Bahwa setahu saksi ada perjanjian antara para Penggugat dengan PT Kosgoro Internasional cabang Baubau, berupa surat Pernyataan yang disahkan oleh Lurah (bukti surat P-2) dan saksi juga ikut menanda tangani surat tersebut;
- Bahwa saksi juga tahu ada perjanjian Lisan antara para Penggugat dengan La Ode Ashari;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-2 dan isinya saksi sudah lupa dan setahu saksi bukti surat tersebut ada tanda tangan La Ode Ashari;
- Bahwa saksi kenal dengan La Ode Ashari waktu di Kelurahan dan lahan tersebut sampai sekarang belum dibayar;
- Bahwa setahu saksi tanah atau lahan tersebut oleh PT Kosgoro Internasional cabang Baubau akan dipergunakan untuk membangun Perumahan BTN;
- Bahwa setahu saksi sekarang sudah ada rumah yang dibangun oleh PT Kosgoro Internasional cabang Baubau akan tetapi saksi tidak tahu sudah berapa unit yang dibangun;
- Bahwa yang bangun perumahan BTN adalah La Ode Ashari dan belum ada yang tempati;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana sekarang La Ode Ashari dan dimana tempat tinggalnya apa masih hidup atau sudah meninggal;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan La Ode Ashari sebanyak 3 (tiga) kali di Kantor Kelurahan dan waktu itu ada Mediasi oleh Lurah dan saksi tidak ikut dalam Mediasi tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apa jabatan La Ode Ashari di PT Kosgoro Internasional cabang Baubau dan saksi juga tidak tahu apa hubungan La Ode Ashari dengan PT Kosgoro Internasional cabang Baubau, akan tetapi yang saksi tahu La Ode Ashari yang membeli lahan atau tanah para Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah atau lahan tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar para Penggugat ada keberatan terhadap pembangunan rumah tersebut;

Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah 2 (dua) kali ikut tanda tangan surat pernyataan tanggal 4 Oktober 2020 (P-8) dan tanggal 4 Maret 2019 (P-2);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, kuasa para Penggugat tidak keberatan dan membenarkannya;

2. Saksi Hasimin;

Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat tidak ada hubungan;
- Bahwa saksi juga kenal dengan La Ode Ashari;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan dipersidangan karena ada masalah tanah ;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, yang sekarang dikuasai oleh PT Kosgoro Internasional cabang Baubau;
- Bahwa setahu saksi luas lahan tersebut sekitar 5 (lima) hektar;
- Bahwa saksi tidak tahu batas tanah tersebut secara keseluruhan, yang saksi tahu hanya batas- batas tanah misaing-masing milik para Penggugat saja;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik La Miyimi, Wa Anufa, Wa Taiya, Wa Nufi, Wa Ode Musrifa dan La Riydi;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah tersebut dahulu kebun;
- Bahwa setahu saksi sekarang sudah dibangun Perumahan BTN oleh PT Kosgoro Internasional cabang Baubau, yang diwakili oleh La Ode Ashari selaku Direktur PT PT Kosgoro Internasional cabang Baubau;
- Bahwa setahu saksi perjanjian Lisan antara para Penggugat dengan La Ode Ashari di Kelurahan Labalawa dan yang hadir para Penggugat dan juga La Ode Ashari, mewakili PT Kosgoro Internasional cabang Baubau dan saksi juga hadir;
- Bahwa untuk perjanjian antara para Penggugat dengan La Ode Ashari yang kedua saksi ikut pada bulan Februari 2019 dan perjanjian tersebut dibuat diawal bulan Februari 2029 dan tanggalnya saksi sudah lupa dan perjanjian tersebut dibuat secara tertulis dan saksi tidak ikut menanda tangannya;
- Bahwa saksi ikut ke kantor Kelurahan hanya untuk mau tahu proses jual beli tanah tersebut saja;
- Bahwa setahu saksi harga tanah sesuai kesepakatan pertama Rp 25.000,00,- (dua puluh lima ribu) permeter, tetapi sampai bulan Desember 2018 hargatanah tersebut tidak dibayar harga tanah dinaikan sebesar Rp30.000.00.- (tiga puluh ribu) permeter;

Halaman 14 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau

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

- Bahwa saksi hadir pada kesepakatan bulan Februari 2019 di Kelurahan dan di Mediasi kesepakatannya harga tanah dinaikan dari Rp 25.000,00,-(dua puluh lima ribu) permeter menjadi sebesar Rp30.000.00.- (tiga puluh ribu) permeter
- Bahwa setahu saksi masalah kenaikan harga tanah tersebut La Ode Ashari menerimanya karena yang menaikan harga tersebut adalah La Ode Ashari dan semua didengar oleh para Penggugat;
- Bahwa sampai sekarang tanah tersebut belum dibayar karena saksi ikut dalam semua proses tersebut;
- Bahwa setahu saksi sekarang La Ode AShari sudah meninggal;
- Bahwa sekarang PT Kosgoro Internasional cabang Baubau sudah membangun rumah ditanah para penggat sejumlah 36 (tiga puluh enem) unit dan belum selesai pembangunannya karena sudah di klaim oleh para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait masalah Somasi;
- Bahwa saksi tidak hadir pada perjanjian bulan Juni 2018;
- Bahwa setahu saksi pada bulan Desember 2018 tidak ada pembayaran dari pihak PT Kosgoro Internasional cabang Baubau;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, kuasa para Penggugat tidak keberatan dan membenarkannya;

3. Saksi Sahlan;

Telah memberikan keterangan di depan persidangan dengan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan para Penggugat tidak ada hubungan;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Lurah Labalawa sejak tahun 2016 sampai sekarang;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan dipersidangan karena ada masalah hutang pembayaran lahan para Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari;
- Bahwa setahu saksi luas lahan tersebut sekitar 5 (lima) hektar;
- Bahwa setahu saksi batas tanah para penggugat tersebut adalah:
 - Sebalah Utara berbatasan dengan La Hasani;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Aludin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan La Saena;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan La Uwe;

Halaman 15 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah tersebut adalah La Miyumi, Wa Anufa, Wa Taiya, Wa Nufi, Wa Ode Musrifa dan La Riydi, ada 7 (tujuh) orang;
- Bahwa setahu saksi para Penggugat pemilik tanah tersebut dari pembagian adat ada Sket pembagiannya;
- Bahwa setahu saksi antara para Penggugat dengan PT Kosgoro Internasional cabang Baubau ada perjanjian sejak tahun 2018 mereka datang menghadap menemui saksi dan melapor di Kantor Kelurahan untuk Mediasi mengenai perjanjian pembayaran tanah karena tidak terpenuhi dan untuk memperpanjang perjanjian pembayaran harga tanah anatar para Penggugat dengan La Ode Ashari;
- Bahwa yang saksi tahu awal terjadinya jual beli antara para Penggugat dengan La Ode Ashari sejak awal bulan Maret 2018;
- Bahwa setahu saksi La Ode Ashari mewakili PT Kosgoro Internasional cabang Baubau sebagai Direkturnya, berdasarkan penyampaian mereka;
- Bahwa diatas tanah tersebut akan dibangun perumahan BTN oleh La Ode Ashari untuk perumahan TNI/Polri dan sudah ada yang dibangun kurang lebih 30 (tiga puluh) sampai 40 (empat puluh) unit rumah sebagaimana bukti P-1 dan sampai sekarang belum ada yang menempati perumahan BTN tersebut;
- Bahwa setahu saksi dari pemberitahuan mereka harga tanah Rp 25.000,00,- (dua puluh lima ribu) permeter karena tidak bisa membayar pada perjanjian sebelumnya maka La Ode Ashari memperpanjang waktu pembayaran dengan menaikkan harga tanah tersebut menjadi Rp30.000.00.- (tiga puluh ribu) permeter untuk jangka waktu kurang lebih 3 (tiga) bulan lagi dan disetujui oleh para Penggugat yang dibuat secara tertulis (bukti surat pernyataan P-2 dan P-8) saksi juga ikut menyaksikan dan menanda tangannya;
- Bahwa ketika tidak jadi pembayaran oleh La Ode Ashari kemudian saksi pernah ditelepon oleh La Ode Ashari yang meminta saksi menyampaikan kepada warga yang mempunyai lahan untuk meminta waktu pembayaran tersebut;
- Bahwa setahu saksi sekarang La Ode Ashari sudah meninggal dan samapai sekarang tanah para Penggugat belum dibayar oleh La Ode Ashari;
- Bahwa setelah La Ode Ashari meninggal dunia kegiatan pembangunan rumah BTN tersebut berhenti;

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



- Bahwa setahu saksi La Ode Asharai yang mempunyai Inisiatif untuk mediasi soal keterlambatan pembayaran harga tanah tersebut, karena para Penggugat sudah tidak mau lagi menjual tanah kepada La Ode Ashari sehingga saksi yang memanggil para Penggugat untuk datang ke Kelurahan untuk berembuk;
- Bahwa setahu saksi sebelum terjadi jual beli antara para Penggugat dengan La Ode Ashari saksi sempat diperlihatkan oleh para Penggugat berupa Sertipikat atas nama La Riydi dan Murnifa, dan ada juga berupa bukti penguasaan fisik;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, para Penggugat tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa para penggugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa para Penggugat menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dalam perkara ini serta memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan seperti yang dicatat dalam Berita Acara Persidangan, telah dimuat dan turut dipertimbangkan di dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang di tentukan ternyata para Tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah menurut hukum meskipun telah dipanggil secara patut berturut-turut berdasarkan Relas panggilan sidang yang sah, tertanggal 29 Juli 2020, 26 Agustus 2020, 16 September 2020 dan 7 Oktober 2020, sehingga dengan demikian para Tergugat tidak mengajukan Jawaban atas gugatan para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa ketidakhadiran para Tergugat ternyata tidak karena adanya suatu halangan yang sah, karenanya Majelis Hakim memiliki cukup alasan dan berpendapat bahwa pemeriksaan perkara ini dapat dilakukan tanpa hadirnya para Tergugat (*verstek*);

Menimbang, bahwa dipersidangan para Penggugat menyatakan tetap pada Gugatan sebagaimana yang dikemukakan dalam surat gugatannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatan, para Penggugat telah pula mengemukakan bukti surat untuk dijadikan bukti dalam perkara ini berupa bukti surat yang ditandai P - 1 sampai dengan P - 9;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut ternyata telah di bubuhi materai secukupnya, telah dicocokkan dengan aslinya, dan ternyata sesuai dengan aslinya, maka dapat dijadikan bukti yang sah menurut undang-undang;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil-dalil gugatan para Penggugat adalah:

1. Bahwa antara para penggugat dan para tergugat telah terjadi perjanjian jual beli tanah secara Lisan pada tanggal 15 Juni 2018 terhadap lahan atau tanah dengan luas 5 Ha (lima hektar) atau 50.000 M2 dengan harga jual Rp25.000.- (dua puluh lima ribu rupiah) permeter persegi seharga Rp 1.250.000.000.- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan harus dibayar lunas pada bulan Desember 2018 dan oleh karena pada saat jatuh tempo pembayaran para Tergugat tidak dapat membayar kemudian para Tergugat melakukan Addendum atas perjanjian Lisan tersebut dan akan membayar dengan harga jual Rp 30.000.- (tiga puluh ribu rupiah) permeter persegi dengan harga Rp1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 26 April 2019 (bukti surat P-2) dan pada saat waktu jatuh tempo pembayaran tersebut para Tergugat juga tidak dapat membayar sejumlah uang yang sudah disepakati dengan para Penggugat tersebut sampai sekarang;
2. Bahwa akibat perbuatan para Tergugat tersebut mengakibatkan para Penggugat mengalami kerugian dan para Tergugat tidak melakukan kewajiban membayar harga tanah tersebut kepada para Penggugat mengakibatkan para Tergugat telah melakukan Wanprestasi (Cedra Janji);

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan para Penggugat tersebut, maka yang menjadi persoalan menurut Majelis Hakim adalah :

- Apakah para Tergugat telah melakukan Wanprestasi dengan tidak membayar uang penjualan tanah kepada para Penggugat sebagaimana yang telah disepakati antara para Penggugat dan para Tergugat tersebut pada perjanjian Lisan 15 Juni 2018 dan sebagaimana Surat Pernyataan La Ode Ashari (bukti surat P-2);

Halaman 18 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau

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

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok Permasalahan dalam perkara ini, terlebih dahulu Majelis Hakim memuat prinsip pokok dalam pembuktian di perkara perdata, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata: "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"; kemudian Pasal 165 HIR: "barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau guna menguatkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, menunjuk kepada sesuatu peristiwa, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan beban pembuktian ini dikaitkan dengan gugatan para Penggugat tanpa dihadiri oleh Para Tergugat artinya dalil gugatan para Penggugat tidak dibantah oleh para Tergugat, namun bukan berarti secara langsung bisa dikatakan dalil gugatan para Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dan mempunyai landasan hukum untuk dikabulkan, sehingga Majelis Hakim tetap perlu untuk menilai setiap dalil gugatan para Penggugat tersebut apakah cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 gambar Dokumentasi pekerjaan unit rumah oleh PT Kosgoro Solidaritas Internasional Cabang Baubau, yang terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari Kota Baubau terhadap bukti surat tersebut setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 13 November 2020 benar terlihat adanya pembangunan rumah yang sudah mencapai 36 (tiga puluh enam) unit sebagaimana dalam bukti surat P-1 tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 berupa surat pernyataan yang dibuat oleh La Ode Ashari mewakili PT Kosgoro Solidaritas Internasional Cabang Baubau tanggal 4 Maret 2019 yang dibuat yang disaksikan oleh Lurah Labalawa dan surat pernyataan tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena tidak dibantah atau disangkal oleh para tergugat, sebagaimana dalam pasal 1875 KUHPerdata dan pasal 288 RBG, terhadap suatu Akta bawah tangan yang telah diakui sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat seperti Akta Otentik kepada orang-orang yang menandatangani dan kepada ahli waris orang-orang itu dan kepada orang yang mendapat hak;

Bahwa selanjutnya terhadap bukti surat P-3, P-4, P-5 dan P-6 berupa Somasi yang menurut Majelis Somasi atau teguran tersebut telah direspon dan

Halaman 19 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijawab oleh para Tergugat dan tidak membantah adanya perjanjian Lisan pada tanggal 15 Juni 2018 tersebut dan belum bisa membayar uang pembayaran tanah kepada para Penggugat, dan terhadap Somasi atau teguran dari para Penggugat tersebut sudah sesuai dengan yang dimaksudkan dalam pasal 1238 KUHPerdara, selanjutnya terhadap bukti surat P-7 dan P-8 yang merupakan surat pernyataan yang dibuat oleh para Tergugat yang pada pokoknya meminta waktu untuk melakukan pembayaran harga tanah kepada para Penggugat dan bukti surat tersebut juga para Tergugat tidak membantah adanya Perjanjian Lisan antara para Penggugat dan para Tergugat, dan terhadap bukti surat P-9 menjadi petunjuk bagi Majelis tentang lokasi tanah pembangunan rumah BTN pada saat dilakukannya pemeriksaan setempat pada tanggal 13 November 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keterangan saksi-saksi yang telah diajukan oleh para Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi La Indi menerangkan saksi tahu ada masalah sengketa tanah antara para Penggugat dengan PT Kosgoro Solidaritas Internasional Cabang Baubau dengan luas tanah sekitar 5 (lima) Hektar atau 50.000,00. Meter persegi, dan tanah tersebut adalah milik para Penggugat sedangkan untuk batas-batas tanah tersebut saksi tidak tahu dan saksi juga tidak tahu apa hubungan La Ode Ashari dengan PT Kosgoro Solidaritas Internasional Cabang Baubau, saksi juga mengetahui ada perjanjian Lisan antara para Penggugat dengan PT Kosgoro Solidaritas Internasional Cabang Baubau dan juga terhadap perjanjian sebagaimana dalam bukti surat P-2 yang mana saksi juga ikut menanda tangannya dikantor Kelurahan, akan tetapi saksi sudah lupa apa isi perjanjian tersebut dan saksi sendiri pernah bertemu dengan La Ode Ashari di kantor Kelurahan Labalawa sebanyak 3 (tiga) kali;

Menimbang, bahwa masih menurut saksi La Indi dipersidangan menerangkan kalau sampai sekarang uang pembayaran harga tanah tersebut belum dibayar oleh PT Kosgoro Solidaritas Internasional Cabang Baubau, akan tetapi saksi tidak tahu berapa harga tanah yang harus dibayar kepada para Penggugat dan sekarang PT Kosgoro Solidaritas Internasional Cabang Baubau sudah membangun perumahan BTN diatas tanah para Penggugat tersebut dan saksi juga ikut menanda tangani bukti surat Pernyataan P-2 dan P-8 dan ketika

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau

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

itu La Ode Ashari juga hadir bersama dengan para Penggugat yang Mediasinya dipimpin oleh Lurah Labalawa;

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi Hasimin menerangkan saksi tahu ada masalah sengketa tanah antara para Penggugat dengan PT Kosgoro Solidaritas Internasional Cabang Baubau dengan luas tanah 5 (lima) Hektar atau 50.000,00.' Meter persegi, dan tanah tersebut adalah milik para Penggugat sedangkan untuk batas-batas tanah tersebut saksi tidak tahu dan setahu saksi La Ode Ashari yang mewakili PT Kosgoro Solidaritas Internasional Cabang Baubau yang mengadakan perjanjian dengan para Penggugat secara Lisan pada tanggal 15 Juni 2018 dengan kesepakatan akan membayar jual beli tanah seharga Rp 25.000,00.' Permeter, dan setelah bulan Desember 2018 tidak bisa membayar kemudian La Ode Ashari menaikkan harga tanah tersebut menjadi Rp30.000,00.' (tiga puluh ribu rupiah) permeter dan kesepakatan tersebut di buat di Kantor Kelurahan Labalawa;

Menimbang, bahwa masih menurut saksi Hasimin dipersidangan menerangkan ketika La Ode Ashari sampai sekarang tidak bisa membayar uang harga tanah yang sudah disepakati dengan para Penggugat sebagaimana perjanjian Lisan tanggal 15 Juli 2018 yang jatuh tempo pembayaran pada bulan Desember 2018 kemudian dimediasi oleh Lurah Labalawa yang akhirnya La Ode Ashari menaikkan harga tanah tersebut menjadi Rp30.000,00.'(tiga puluh ribu rupiah) permeter persegi;

Menimbang, bahwa dipersidangan saksi Sahlan menerangkan saksi dihadirkan dipersidangan karena ada masalah hutang pembayaran lahan para Penggugat oleh para Tergugat yang terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari Kota Baubau dengan luas lahan sekitar 5 (lima) hektar dengan batas-batas Utara berbatasan dengan La Hasan, Selatan berbatasan dengan Aludin, Timur berbatasan dengan La Saena dan Barat berbatasan dengan La Uwe dan lahan tersebut adalah milik para Penggugat dan antara para Penggugat dengan para Tergugat ada perjanjian Lisan, akan tetapi tidak terpenuhi perjanjian Lisan tersebut kemudian para Penggugat dan para Tergugat datang ke Kantor Kelurahan dan dibuat perjanjian tertulis tahun 2019 dan setahu saksi La Ode Ashari yang mewakili PT Kosgoro Solidaritas Internasional Cabang Baubau dan saksi yang melakukan mediasi antara para Penggugat dengan La Ode Ashari yang mana pada pertemuan atau mediasi tersebut La Ode Ashari menaikkan harga tanah dari seharga Rp25.000,00.' Permeter, menjadi Rp30.000,00.' (tiga puluh ribu rupiah) permeter persegi dan

Halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau

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

itu dibuat dalam bentuk surat pernyataan (P-2) yang kemudian ditanda tangan antar para Penggugat dengan La Ode Ashari disaksikan oleh saksi sebagai Lurah Labalawa dan saksi sendiri ikut menanda tangani surat pernyataan tersebut dan selain menanda tangani bukti surat P-2 tersebut saksi juga ada menanda tangani bukti surat P-8;

Menimbang, bahwa masih menurut saksi Sahlan yang mempunyai Inisiatif untuk melakukan Mediasi adalah La Ode Ashari karena belum bisa membayar uang harga lahan kepada para Penggugat tersebut yang sekarang sudah dibangun perumahan BTN untuk TNI/Polri kurang lebih 30 (tiga puluh) sampai 40 (empat puluh) unit oleh La Ode Ashari dan belum ada yang menempati perumahan tersebut dan setahu saksi para Penggugat ada yang sudah mempunyai Sertipikat dan ada juga yang mempunyai Surat Penguasaan Fisik;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas jika dihubungkan dengan keterangan para saksi-saksi yang diajukan para Penggugat dipersidangan yang mengakui bahwa antara para Penggugat dan para Tergugat telah ada perjanjian Lisan tanggal 15 juni 2018 dan telah bersepakat terhadap pembelian lahan atau tanah milik para penggugat dengan luas 5 Ha (lima hektar) atau 50.000.- (lima puluh ribu meter) persegi dengan harga jual Rp 25.000.- (dua puluh lima ribu rupiah) atau sejumlah Rp 1.250.000.000.- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan dari kesepakatan Lisan tersebut para tergugat telah membangun rumah BTN diatas lahan tersebut yang hingga kini telah mencapai 36 (tiga puluh enam) unit rumah;

Menimbang, bahwa menurut Majelis perjanjian Lisan antara para Penggugat dan para Tergugat pada tanggal 15 Juni 2018 adalah merupakan Perjanjian dibawah tangan yang dibuat tidak dihadap pejabat yang berwenang, akan tetapi perjanjian Lisan tersebut berdasarkan keterangan saksi-saksi para Penggugat tersebut diatas dan berdasarkan bukti surat berupa P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 tidak dibantah oleh para Tergugat dengan demikian Perjanjian Lisan antara para Penggugat dan para Tergugat tersebut sebagaimana pasal 1875 KUHPerdara dan pasal 288 RBG, yang mana suatu Akta bawah tangan yang telah diakui sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat seperti Akta Otentik kepada orang-orang yang menandatangani dan kepada ahli waris orang-orang itu dan kepada orang yang mendapat hak tersebut, dengan demikian berdasarkan saksi-saksi para Penggugat tersebut diatas dan dari bukti surat berupa P-2,

Halaman 22 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau

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

P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8 telah jelas kalau para Tergugat tidak membantah dan telah mengakui kalau antara para Penggugat dengan para Tergugat telah ada perjanjian Lisan tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam bukti surat P-2 berupa surat pernyataan La Ode Ashari tergugat II yang tidak dapat melunasi pembayaran uang kepada para penggugat sebagaimana waktu yang ditentukan pada tanggal 18 Desember 2018. Kemudian melakukan Mediasi dengan para Penggugat di Kantor Kelurahan Labalawa dan berjanji akan melunasi harga tanah kepada para Penggugat dengan menaikkan harga jual tanah tersebut menjadi Rp30.000.-(tiga puluh ribu rupiah) permeter persegi sehingga menjadi Rp 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 26 April 2019, akan tetapi sampai tanggal yang ditentukan para tergugat belum juga membayar uang harga tanah kepada para penggugat kemudian disomasi oleh kuasa para Penggugat bukti surat P-3 dan P-4, kemudian adanya Jawaban atas Somasi tersebut sebagaimana bukti surat P-5 yang pada pokoknya para Tergugat tidak membantah adanya perjanjian Lisan tersebut dan berjanji akan melunasi pembayaran tanah kepada para Penggugat, akan tetapi sampai sekarang para Tergugat belum juga membayar uang harga tanah kepada para Penggugat, dan secara hukum dengan adanya perjanjian Lisan tanggal 15 Juni 2018 tersebut maka tanah atau lahan milik para Tergugat sudah atau telah beralih kepada para Tergugat termasuk dengan telah menyerahkan surat kepemilikan tanah berupa Sertipikat dan surat keterangan penguasaan hak atas tanah kepada para Tergugat, sebagaimana bukti surat P-8 (surat pernyataan yang dibuat oleh La Ode Ashari tergugat II tanggal 4 Oktober 2018);

Menimbang, bahwa Wanprestasi sendiri diatur dalam pasal 1243 KUHPerduta dan pengertian Wanprestasi menurut M. Yahya Harahap adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi atau dengan adanya Wanprestasi oleh salah satu pihak;

Menimbang, bahwa menurut Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya Hukum Perjanjian Penerbit PT Intermasa, halaman 45 Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) seorang debitur dapat berupa;

- Tidak melakukan apa yang disangupi akan dilakukannya;
- Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;

Halaman 23 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau

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

- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
 - Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;
- Menimbang, bahwa masih menurut Prof. Subekti, S.H., hukuman bagi

Debitur yang lalai (Wanprestasi) adalah;

- Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau ganti rugi;
- Pembatalan perjanjian atau dinamakan pemecahan perjanjian;
- Peralihan resiko;
- Membayar biaya perkara, kalau samapai diperkarakan di depan Hakim;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara perdata gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan Pengadilan, Wanprestasi atau ingkar janji merupakan genus spesifik dari perbuatan melawan hukum dengan alasan seorang debitur yang ingkar atau lalai memenuhi pembayaran uang tepat pada waktunya, jelas telah melakukan pelanggaran hak atas kreditur dan Wanprestasi sebagaimana dalam pasal 1243 KUHPerdata yang timbul dari persetujuan atau perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata yang mana harus ada perjanjian antar kedua belah pihak, apa yang telah disepakati harus dipenuhi, dengan demikian Wanprestasi terjadi apabila debitur tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, tidak memenuhi prestasi tepat waktu dan tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak;

Menimbang, bahwa dengan demikian para Tergugat mengakui dan tidak membantah adanya perjanjian Lisan dengan para Penggugat pada tanggal 15 Juni 2018 dan sampai waktu yang ditentukan atau sekarang para Tergugat belum juga membayar uang harga tanah yang dijanjikan kepada para Penggugat dengan demikian menurut Majelis akibat perbuatan para Tergugat tersebut dianggap telah melakukan Wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan yang telah diuraikan diatas, baik pertimbangan tentang bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang telah diajukan di persidangan, Majelis Hakim sampai pada satu kesimpulan bahwa para Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan satu persatu mengenai tuntutan (petitum) yang diajukan oleh para Penggugat sebagaimana ketentuan yang telah digariskan dalam Pasal 189 ayat (2) Rbg dan Pasal 50 Rv, sebagai berikut :

Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau



Menimbang, bahwa mengenai petitum kesatu gugatan para Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya, karena petitum a quo berhubungan erat dan bergantung dengan petitum-petitum lainnya maka terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana petitum kedua dan ketiga gugatan penggugat terhadap perjanjian jual beli antara para penggugat dan para tergugat dan surat pernyataan yang dibuat tergugat II La Ode Ashari tidak disangkal dan dapat dibuktikan oleh para penggugat, dengan demikian petitum kedua dan ketiga para Penggugat tersebut, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat para Penggugat yang meminta para Tergugat telah melakukan Wanprestasi, oleh karena para Penggugat tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali, tidak memenuhi prestasi tepat waktu dan tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan, dengan demikian petitum keempat gugatan Penggugat patut pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima para Penggugat, yang meminta para Tergugat untuk membayar harga tanah milik Para Penggugat sejumlah Rp1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apapun, oleh karena para Penggugat dapat membuktikan kalau para Tergugat belum pernah membayar uang ganti rugi tanah tersebut kepada para Penggugat dan secara hukum tanah atau lahan milik para Penggugat sudah beralih kepada para Tergugat termasuk telah menyerahkan Sertipikat dan surat kepemilikan tanah berupa surat keterangan penguasaan hak atas tanah, sebagaimana bukti surat P-8, dengan demikian terhadap petitum kelima para Penggugat tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam para Penggugat meminta para Tergugat membayar ganti rugi (*schaden*) kepada Para Penggugat sebesar 3% (*tiga persen*) dari total harga tanah yang seharusnya dibayar para Tergugat tersebut, terhitung sejak para Penggugat mendaftarkan Surat Gugatannya di Pengadilan Negeri Baubau (bulan Januari 2020) sampai Para Tergugat membayar lunas harga tanah kepada Para Penggugat, bahwa oleh karena tanah atau lokasi pembangunan rumah tersebut secara nyata atau fisik sampai sekarang masih dalam penguasaan para Tergugat dan terhadap ganti rugi tersebut selama persidangan para Penggugat tidak dapat membuktikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya ongkos atau biaya yang secara nyata yang sudah dikeluarkan oleh para penggugat, dengan demikian petitum keenam para penggugat, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum ketujuh para penggugat yang menyatakan sah dan berharga sita jaminan, oleh karena selama persidangan perkara ini tidak diletakan sita jaminan maka, dengan demikian terhadap petitum ke tujuh para penggugat tersebut, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan para Penggugat yang meminta para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat sebesar Rp2.500.000,- (*dua juta lima ratus ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi putusan pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat para Tergugat melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara a quo, berdasarkan Pasal 606a RV yang menyatakan bahwa sepanjang suatu keputusan Hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa, dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, tanggal 26 Pebruari Tahun 1973, Nomor: 791 K/Sip/1972 yang menyatakan bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang, dengan demikian Petitum para Penggugat kedelapan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesembilan para Penggugat Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun terhadapnya diajukan upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), dalam Hukum Acara Perdata pasal 191 ayat (1) Rbg diperbolehkan dengan catatan harus memenuhi syarat yang ditentukan dalam ketentuan pasal tersebut namun bukanlah suatu kewajiban bagi hakim untuk mengabulkan Permohonan Putusan serta merta dalam setiap gugatan sebagaimana intruksi Mahkamah Agung RI yang dituangkan dalam beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 03 tahun 2000, Majelis tidak harus atau berkewajiban untuk mengabulkan Putusan serta merta, dengan demikian maka Petitum para Penggugat kesembilan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka petitum/tuntutan para Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka gugatan para Penggugat tersebut harus

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau

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

dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian dan dinyatakan ditolak untuk selebihnya, sehingga petitum kesatu agar mengabulkan gugatan para penggugat seluruhnya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Peggugat dikabulkan untuk sebagian maka para Tergugat berada pada pihak yang kalah oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, sehingga petitum kesepuluh dari gugatan para Peggugat patut untuk dikabulkan;

Memperhatikan Musyawarah Majelis Hakim;

Memperhatikan ketentuan Pasal-Pasal dalam KUHPerdara, Pasal 149 dalam Rechtsreglement Buitengewesten (R.Bg) dan ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Para Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Para Peggugat untuk sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah dan mengikat perjanjian jual beli tanah antara para Peggugat dan para Tergugat yang dilakukan secara Lisan pada tanggal 15 Juni 2018 berikut perubahannya pada bulan Desember 2018;
4. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II bertanggal 4 Maret 2019 adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan hukum Wanprestasi (*Cidera Janji*) dan sangat merugikan Para Peggugat dengan segala akibat hukumnya;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar harga tanah milik Para Peggugat kepada para Peggugat sejumlah Rp1.500.000.000,- (*satu milyar lima ratus juta rupiah*) secara seketika dan sekaligus tanpa dibebani syarat apapun;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.643.000,00 (dua juta enam ratus empat puluh tiga ribu Rupiah);
8. Menolak gugatan para Peggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada hari Senin, tanggal 23 November 2020 oleh kami Budiansyah, S.H.,M.H.,sebagai Hakim Ketua, Lutfi Alzagladi, S.H.,dan

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau

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

Muhajir, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 30 November 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Lisnina, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Lutfi Alzagladi, S.H.,

Budiansyah, S.H.,M.H.,

Muhajir, S.H.

Panitera Pengganti,

Lisnina, S.H.

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Administrasi/pemberkasan	Rp	75.000,00
3. Panggilan	Rp	992.000,00
4. Pemeriksaan setempat	Rp	1.500.000,00
5. PNBP Panggilan	Rp	20.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,00
7. Meterai Putusan	Rp	6.000,00
8. Redaksi Putusan	<u>Rp</u>	<u>10.000,00</u>

Jumlah Rp2.643.000,00

(dua juta enam ratus empat puluh tiga ribu
Rupiah);

Halaman 28 dari 28 Putusan Nomor 18/Pdt.G/2020/PN Bau