



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ALFRIDA MINI RANDAN, S.Hut, Umur 44 Tahun, bertempat tinggal di

Jalan Malik I No. 11 RT.011/RW.004 Kelurahan Korumba Kecamatan Mandango Kota Kendari, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;

Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada **M. KAMAL S., S.H., M.H., dan ABDUL RAHMAN, S.H.**, Advokat pada Kantor Adokat "M. KAMAL S., S.H., M.H., & ABDUL RAHMAN, S.H.," yang beralamat di Jalan Brigjen Katamso Lorong Bolubu No. 5 Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

MAHRUP, lahir di Gresik tanggal 1 Januari 1977, bertempat tinggal di

Tira Wage Residen No. 17 RT.003/RW.005 Kelurahan Wage Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur, Pekerjaan Wiraswasta;

Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada **ALFIAN, S.H., M.H.**, Advokat/Pengacara bertempat tinggal di Jalan Pasar Baruga RT.015/RW.005 Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2020;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 28 Januari 2020 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

1. Bahwa Penggugat tergugat telah terikat dalam suatu perikatan jual-beli sebidang tanah milik Penggugat seluas 6.848 M² (enam ratus delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 377/Kel. Lepo-Lepo atas nama Alfrida Mini Randan, S.Hut. (Penggugat), yang terletak di Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan harga Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter atau harga seluruhnya sebesar Rp 1.712.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua belas juta rupiah) berdasarkan surat Perikatan Jual Beli tanggal 03 Agustus 2017;
2. Bahwa dari perikatan tersebut telah disepakati cara pembayarannya yaitu pembayaran uang muka 10 % (sepuluh persen) dari nilai harga yang disepakati yaitu Rp 171.200.000,- (seratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) namun ternyata hanya dibayar sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga disepakati lagi bahwa sisa uang muka sebesar Rp 71.200.000,- (seratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) akan ditambahkan pada pembayaran angsuran tahap pertama;
3. Bahwa pembayaran selanjutnya disepakat secara bertahap sebanyak 4 (empat) kali dalam kurun waktu setahun atau per tiga bulan, yaitu:
- 3.1. Pembayaran tahap I pada tanggal 03-11-2017 sejumlah Rp 385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) ditambah sisa pembayaran uang muka sebesar Rp 71.200.000,- (seratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) sehingga seluruhnya sebesar Rp 456.400.000,- (empat ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
 - 3.2. Pembayaran tahap II pada tanggal 03-02-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 - 3.3. Pembayaran tahap III pada tanggal 03-05-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 - 3.4. Pembayaran tahap IV pada tanggal 03-08-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa dari empat tahap tersebut, tidak satu tahap pun yang dipenuhi Tergugat, padahal Penggugat telah memberikan kelonggaran pada saat pelunasan sisa pembayaran dengan kewajiban menambahkan denda sebesar 4 % (empat persen) dari nilai yang belum dibayar dengan jangka waktu 6 (enam) bulan pada tanggal 03-02-2019, bahkan jika masih terjadi keterlambatan dari tanggal 03-02-2019 tersebut, Tergugat masih diberi waktu

Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan (rahmahmahagung.go.id) dengan denda 7 % (tujuh persen) sehingga dari

perikatan tersebut Tergugat mempunyai waktu membayar lunas harga tanah Pengugat paling lambat tanggal 03-08-2019 namun sampai sekarang telah melampaui 4 (empat) bulan setelah batas akhir tersebut tidak juga ada upaya dari Tergugat untuk memenuhi isi perikatan;

5. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi prestasinya sebagaimana perikatan yang telah ditandatangani pada tanggal 03 Agustus 2017, maka Pengugat pun secara mutatis-mutandis tidak melakukan penyerahan sebidang tanah seluas 1.712 M2 (seribu tujuh ratus dua belas meter persegi) kepada Tergugat setiap tahapan pembayaran dan tidak melakukan pemecahan sertipikat sesuai luas yang dibayar, hingga seluruhnya juga tidak diserahkan dengan pelunasan pembayaran harga tanah seluruhnya pula;
6. Bahwa sejak awal keterlambatan Tergugat tidak memenuhi prestasinya maka Pengugat telah dua kali melayangkan surat teguran (somasi) kepada Tergugat namun tidak mendapat tanggapan dari Tergugat, sehingga beralasan hukum apabila Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
7. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan telah melampaui 4 (empat) bulan lebih terhitung sejak tanggal 03 Agustus 2019, maka menurut hukum, perikatan tersebut telah tidak mengikat lagi dan oleh karena itu Pengugat memohon agar perikatan jual beli tanah Pengugat dengan Tergugat dibatalkan dan oleh yang menyebabkan batalnya peritakatan tersebut adalah Tergugat, maka Pengugat memohon agar uang muka tanah yang telah diterima Pengugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dianggap tidak pernah ada atau hangus;
8. Bahwa jika dihitung dari tanggal 03 Agustus 2019 hingga sekarang maka Tergugat telah merugikan Pengugat karena sejak disepakatinya perikatan pada tanggal 03 Agustus 2017 Pengugat tidak atau sudah terbatas untuk mengolah tanah milik Pengugat, bahkan sudah ada orang lain (pihak ketiga) yang mencoba menguasai tanah milik Pengugat tersebut, dan patutlah apabila Tergugat dihukum membayar kerugian Pengugat setiap bulannya diperhitungkan sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atau sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Pengugat sesaat setelah putusan atas gugatan a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
9. Bahwa terhadap perbuatan wanprestasi Tergugat atas janjinya akan melunasi harga tanah milik Pengugat tersebut, Pengugat telah melakukan upaya kekeluargaan dan musyawarah bahkan telah mensomasi Tergugat

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang menggugat atau tidak berhasil, sehingga satu-satunya jalan dan sesuai klausula domisili hukum dalam surat perikatan adalah dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Kendari;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Primer :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perikatan jual-beli pada tanggal 03 Agustus antara Para Penggugat dan Tergugat dengan obyek tanah milik Penggugat seluas 6.848 M² (enam ratus delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 377/Kel. Lepo-Lepo atas nama Alfrida Mini Randan, S.Hut. (Penggugat), yang terletak di Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan harga Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter atau harga seluruhnya sebesar Rp 1.712.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua belas juta rupiah) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas Perikatan Jual-Beli Tanah sebagaimana tersebut pada petitum nomor 2 di atas, dengan tidak membayar lunas harga tanah milik Penggugat sampai dengan batas akhir tanggal 03 Agustus 2019;
4. Menyatakan batal Perjanjian Jual-Beli Tanah pada tanggal 03 Agustus 2017 antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tersebut pada petitum nomor 2 di atas;
5. Menyatakan bahwa uang muka harga tanah milik Penggugat yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dianggap tidak pernah ada (uang panjar hangus);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kelalaian Tergugat memenuhi isi perikatan selama 4 (empat) bulan sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) secara tunai seketika putusan atas gugatan a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Membebankan biaya perkara menurut hukum yang berlaku.

Subsider:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk

Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap kuasanya Tersebut, kemudian Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I MADE SUKANADA, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari, selaku Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terkecuali yang secara terang dan nyata Tergugat mengakui kebenarannya;
2. Bahwa apabila ditelaah secara mendalam gugatan Penggugat ini, Tergugat menyatakan bahwa Penggugat tidak cermat atau akurat dalam menganalisa dan menyusun surat gugatannya sehingga berdampak tidak jelas identitas Tergugat dimana disebutkan dalam surat gugatannya bahwa Tergugat berjenis kelamin perempuan, padahal nyatanya Tergugat adalah berjenis kelamin laki-laki tuleng, sehingga menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur mengenai subjek hukum dalam perkara ini;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena adanya pihak yang lain tidak turut serta digugat oleh Penggugat, oleh karena tanah yang menjadi objek dalam surat Periklan Jual beli tertanggal 03 Agustus 2017 adalah tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 377/Lepo-lepo, Gambar Situasi No. 837/1985, tanggal 04-02-1985, telah dialihkan sebahagian oleh Tergugat kepada para User yang membeli kavling tanah secara mengangsur tersebut;

DALAM KONVENSI

1. Tergugat konvensi/penggugat reconvensi menolak dengan tegas semua dalil penggugat konvensi/tergugat reconvensi, kecuali yang tergugat konvensi/penggugat reconvensi akui dalam jawaban gugatan ini;
2. Dalil poin 1 gugatan penggugat konvensi/tergugat reconvensi tidak perlu tergugat tanggap lebih lanjut karena sudah merupakan fakta hukum;
3. Dalil poin ke 2 gugatan penggugat konvensi/tergugat reconvensi dapat tergugat konvensi/penggugat reconvensi tanggap sebagai berikut :

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi

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 Banka Resep yang diawali antara penggugat dan tergugat pembayaran

uang muka dilakukan II (dua kali) pembayaran pertama Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pelunasan pembayaran berikutnya tahap I atau tiga bulan namun tergugat dengan itikad baik datang dari Surabaya dua bulan kemudian yakni pada tanggal 03 – 11- 2017 bertemu di rumah penggugat dan hendak melunasi sisa uang muka harga sebidang tanah, namun penggugat menolak pelunasan tersebut, selain dari pada itu tergugat menawarkan dua sertifikat miliknya diantaranya I (satu) terletak di kota kendari dan yang 1 (satu) lagi terletak di kecamatan konda kab konsel masing-masing terletak di propinsi Sulawesi tenggara sebagai jaminan.

4. Dalil poin ke 3 gugatan penggugat konvensi / tergugat rekonvensi dapat tergugat konvensi / penggugat rekonvensi tanggapi sebagai berikut :

Bahwa dapat dipastikan bahwa pembayaran tahap I pada tanggal 03 – 11 – 2017 sejumlah Rp.385.500.000.(tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah adalah salah seharusnya tanggal 03 – 12 – 2017 dikarenakan surat mulai terhitung tanggal 03 – 09- -2017 dan dengan adanya kompensasi satu bulan, yang telah di berikan tergugat oleh penggugat, sebab perikatan jual beli sebidang tanah di tandatangani tertanggal 03 – agustus 2017 selain dari pada itu sebidang tanahpun seluas 6848 M² (enan ribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) ternyata tidak sesuai luasan sebidang tanah milik penggugat yang tertera dalam sertipikat setelah berulan kali di lakukan pengukuran secara manual;

5. Dalil poin ke 4 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi dapat tergugat konvensi/penggugat rekonvensi tanggapi sebagai berikut ;

Bahwa tergugat tidak dapat melanjutkan pembayaran tahap I sampai dengan pembayaran tahap IV dan seterusnya dikarenakan adanya seorang lelaki yang bernama jasaruddin datang ke objek /lokasi pada tahun 2018, mengaku berhak atas sebidang tanah yang telah di jual penggugat kepada tergugat bahkan sebagian tanah miliknya jasaruddin sudah di jual melalui kuasa penjualan tanahnya dan sudah berdiri 6 unit rumah dan I (satu) pondasi di atas objek tersebut, sehingga dapat bertentangan pada pasal 4 dalam perikatan jual beli,yang berbunyi sebagai beriku;

Bahwa tanah hak tersebut di atas dibeli dalam keadaan bebas dari semua dan segala ikatan serta pemberatan, bebas dari hak tanggungan, serta bebas dari segala sitaan dan sengketa dan bebas dijamin bahwa pihak pertama adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan pengalihan, sehingga pihak kedua dijamin tiadanya gangguan atau rintangan dalam bentuk dan alasan apapun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dab/atau turut berhak atas tanah hak milik tersebut;

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi

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

6. Dalil poin ke 5 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat tergugat konvensi / penggugat rekonsensi tanggap sebagai berikut;
Bahwa tergugat konvensi tidak dapat memenuhi prestasinya di karenakan luas tanah penggugat rekonsensi tidak sesuai isi sertipikat dengan isi luas tanah yang telah di perjual belikan antara pengugat rekonsensi dan tergugat konvensi;
7. Dalil poin ke 6 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat tergugatkonvensi/penggugat rekonsensi tanggap sebagai berikut :
Bahwa tergugat tidak tanggap surat teguran (somasi) penggugat di karenakan penggugat terlebih dulu tidak tanggap keluhan tergugat dengan adanya pihak lain yang mengaku berhak atas tanah yang telah di jual penggugat kepada tergugat;
8. Dalil poin ke 7 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat tergugat konvensi/penggugat rekonsensi tanggap sebagai berikut;
9. Dalil poin ke 8 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat tergugat konvensi/pengugat rekonsensi tanggap berikut;
Bahwa adapun tergugat mengolah tanah milik penggugat bahkan menjual dengan cara kavling di karenakan atas dasar persetujuan secara lisan oleh penggugat kepada tergugat;
10. Dalil poin ke 9 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat tergugat konvensi/penggugat rekonsensi tanggap sebagai berikut;
Bahwa tergugat sudah melakukan upaya kekeluargaan dan musyawarah lewat via telpon melalui saksi nengah suaryo keluarga penggugat namun tidak ada tanggapan dari pihak penggugat;

DALAM REKONSENSI :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonsensi;
2. Bahwa tergugat konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai penggugat rekonsensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap penggugat konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai tergugat rekonsensi;
3. Bahwa atas perbuatan pengugat konvensi/tergugat rekonsensi yang tidak melaksanakan perikatan jual beli sesuai dengan perjanjian jual beli tanah pada tanggal 03 agustus 2017;
4. Bahwa dikarenakan Tergugat konvensi menolak pembayaran pelunasan uang muka sejumlah Rp.71.200.000,00 (tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) dan sebagian pembayaran tahap I (satu) sejumlah

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 9/Pdt.G/2020/PN Kdi
Rp.126.000.000,- (dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah);

5. Bahwa atas perbuatan pengugat konvensi/tergugat rekonsensi yang telah wanprestasi tersebut, sudah sangat jelas bahwa pengugat konvensi/tergugat rekonsensi tidak memiliki itikad baik, dengan menolak pembayaran sejak awal tergugat konvensi/penggugat rekonsensi;
6. Bahwa dengan digugatnya tergugat konvensi/penggugat rekonsensi oleh pengugat konvensi/tergugat rekonsensi maka tergugat konvensi/penggugat rekonsensi mengalami kerugian materiil dan imateriil. nama baik tergugat konvensi/penggugat rekonsensi menjadi tercemar, hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu, dan disamping itu tergugat konvensi/penggugat rekonsensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran;
7. Bahwa jika diperinci kerugian tergugat konvensi/penggugat rekonsensi tersebut diatas dalam butir 5 adalah :
 - **Kerugian materiil:** berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha tergugat konvensi/penggugat rekonsensi karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara. Keuntungan yang diharapkan adalah Rp. 575.000.000.(lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah).
 - **Kerugian immateriil:** berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas tergugat konvensi/penggugat rekonsensi, dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.150.000.000.(satu milyar seratus lima puluh juta rupiah)
8. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun tergugat tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp 500.000. (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, tergugat konvensi/penggugat rekonsensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri kendari agar berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijkverklaard);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

DALAM KONVENSI POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat surat perjanjian tertanggal 03 Agustus 2017 yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat/ Konvensi dengan Tergugat/Rekonvensi;
3. Membebankan biaya perkara kepada penggugat konvensi/tergugat rekonvensi;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi/tergugat konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Pengugat Konvensi/tergugat rekonvensi adalah wanprestasi;
3. Menghukum tergugat rekonvensi/penggugat konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) serta imateriil sebesar Rp. 1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus tanpa syarat dan beban apapun;
4. Menghukum tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika tergugat tidak bersedia atau lalai menjalankan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;
5. Menghukum tergugat untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (uit voerbaarbijvoerraad).

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (exaequoetbono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat/Kuasanya mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 29 April 2020 dan Tergugat/Kuasanya mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 6 Mei 2020, Replik dan Duplik mana telah terlampir dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya, Penggugat/Kuasanya mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda P – 1 sampai dengan P – 5 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama 1)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri 2/11 MUHAMMAD NURUL MUQTADIR, Alat bukti mana telah terlampir dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat/Kuasanya mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda T – 1 sampai dengan T – 11 dan dan 3 (tiga) orang saksi masing-masing bernama 1) JUMARDIN, 2) MURYANTO dan 3) DASAR MUDASYIR ACHMAD, alat bukti mana telah terlampir dan Termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat/Kuasanya mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 13 Juli 2020, Kesimpulan mana telah terlampir dalam Berita Acara Sidang;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya tersebut Tergugat/Kuasanya mengajukan eksepsi sebagaimana yang telah terurai di atas;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi pokok eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Kuasanya, maka inti pokok dari eksepsi Tergugat yakni :

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur;
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan perihal eksepsi yang diajukan oleh Tergugat /kuasanya tersebut, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan pengertian eksepsi (tangkisan) agar nantinya baik Majelis Hakim maupun Para Pihak tidak keliru dalam memposisikan materi eksepsi dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi (tangkisan), Majelis Hakim sependapat dengan Doktrin yang dikemukakan oleh Yahya Harahap (dalam bukunya "Hukum Acara Perdata", tahun 2005 : hal. 418) sesuai pula dengan pendapat dari Retnowulan Sutantio (dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek", tahun 2002 : hal 38) yang menyatakan tangkisan atau eksepsi merupakan jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka menurut Majelis Hakim dapat disimpulkan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung yang ditunjukkan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi Tergugat/Kuasanya sebagai berikut :

Ad.1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur;

Menimbang, bahwa Tergugat/Kuasanya di dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa tidak jelas identitas Tergugat dimana disebutkan dalam surat gugatannya bahwa Tergugat berjenis kelamin perempuan, padahal nyatanya Tergugat adalah berjenis kelamin laki-laki tuleng, sehingga menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur mengenai subjek hukum dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang gugatan Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel) apabila dihubungkan dengan isi gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa memperhatikan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yakni dalam Putusan M.A No. 4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 dan Putusan M.A No. 995 K/Sip/1975 tertanggal 8 Agustus 1975, maka pokok-pokok gugatan Penggugat telah disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie) yaitu terdapat alasan-alasan mengapa menarik Tergugat dalam perkara a quo. Gugatan Penggugat telah memperlihatkan adanya kepentingan atau perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat sehingga menunjukkan kejelasan tentang yang disengketakan dan tidak terdapat kekaburan didalamnya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan yang dikemukakan oleh Tergugat di dalam eksepsinya, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur oleh karena hal tersebut hanyalah kesalahan penulisan saja, maka dengan demikian eksepsi dari Tergugat perihal Gugatan Penggugat tidak Jelas/Kabur, patut **dinyatakan ditolak;**

Ad.1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat/Kuasanya di dalam eksepsinya pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena adanya pihak yang lain tidak turut serta digugat oleh Penggugat, oleh karena tanah yang menjadi objek dalam surat Perikan Jual beli tertanggal 03 Agustus 2017 adalah tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 377/Lepo-lepo, Gambar Situasi No. 837/1985, tanggal 04-02-1985, telah dialihkan sebahagian oleh Tergugat kepada para User yang membeli kavling tanah secara mengangsur tersebut;

Menimbang, bahwa alasan pengajuan eksepsi Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium) yakni apabila orang yang ditarik sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan, maka pembayaran tahap I pada tanggal 03-11-2017 sejumlah Rp 385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) ditambah sisa pembayaran uang muka sebesar Rp 71.200.000,- (seratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) sehingga seluruhnya sebesar Rp 456.400.000,- (empat ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
2. Pembayaran tahap II pada tanggal 03-02-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 3. Pembayaran tahap III pada tanggal 03-05-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 4. Pembayaran tahap IV pada tanggal 03-08-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa dari empat tahap tersebut, tidak satu tahap pun yang dipenuhi Tergugat, padahal Penggugat telah memberikan kelonggaran pada saat pelunasan sisa pembayaran dengan kewajiban menambahkan denda sebesar 4 % (empat persen) dari nilai yang belum dibayar dengan jangka waktu 6 (enam) bulan pada tanggal 03-02-2019, bahkan jika masih terjadi keterlambatan dari tanggal 03-02-2019 tersebut, Tergugat masih diberi waktu 6 (enam) bulan ke depannya dengan denda 7 % (tujuh persen) sehingga dari perikatan tersebut Tergugat mempunyai waktu membayar lunas harga tanah Pengugat paling lambat tanggal 03-08-2019 namun sampai sekarang telah melampaui 4 (empat) bulan setelah batas akhir tersebut tidak juga ada upaya dari Tergugat untuk memenuhi isi perikatan;
 - Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi prestasinya sebagaimana perikatan yang telah ditandatangani pada tanggal 03 Agustus 2017, maka Penggugat pun secara mutatis-mutandis tidak melakukan penyerahan sebidang tanah seluas 1.712 M2 (seribu tujuh ratus dua belas meter persegi) kepada Tergugat setiap tahapan pembayaran dan tidak melakukan pemecahan sertifikat sesuai luas yang dibayar, hingga seluruhnya juga tidak diserahkan dengan pelunasan pembayaran harga tanah seluruhnya pula;
 - Bahwa sejak awal keterlambatan Tergugat tidak memenuhi prestasinya maka Penggugat telah dua kali melayangkan surat teguran (somasi) kepada Tergugat namun tidak mendapat tanggapan dari Tergugat, sehingga beralasan hukum apabila Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id terhadap dalil gugatan Penggugat a quo, telah dibantah oleh Tergugat sebagaimana dalam Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa kesepakatan dari awal antara penggugat dan tergugat pembayaran uang muka dilakukan II (dua kali) pembayaran pertama Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pelunasan pembayaran berikutnya tahap I atau tiga bulan namun tergugat dengan itikad baik datang dari Surabaya dua bulan kemudian yakni pada tanggal 03 – 11- 2017 bertemu di rumah penggugat dan hendak melunasi sisa uang muka harga sebidang tanah, namun penggugat menolak pelunasan tersebut, selain dari pada itu tergugat menawarkan dua sertifikat miliknya diantaranya I (satu) terletak di kota kendari dan yang 1 (satu) lagi terletak di kecamatan konda kab konsel masing-masing terletak di propinsi Sulawesi tenggara sebagai jaminan;
- Bahwa dapat dipastikan bahwa pembayaran tahap I pada tanggal 03 – 11 – 2017 sejumlah Rp.385.500.000.(tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah adalah salah seharusnya tanggal 03 – 12 – 2017 dikarenakan surat mulai dihitung tanggal 03 – 09- -2017 dan dengan adanya kompensasi satu bulan, yang telah di berikan tergugat oleh penggugat, sebab perikatan jual beli sebidang tanah di tandatangani tertanggal 03 – agustus 2017 selain dari pada itu sebidang tanahpun seluas 6848 M² (enan ribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) ternyata tidak sesuai luasan sebidang tanah milik penggugat yang tertera dalam sertipikat setelah berulan kali di lakukan pengukuran secara manual;
- Bahwa tergugat tidak dapat melanjutkan pembayaran tahap I sampai dengan pembayaran tahap IV dan seterusnya dikarenakan adanya seorang lelaki yang bernama jasaruddin datang ke objek/lokasi pada tahun 2018, mengaku berhak atas sebidang tanah yang telah dijual penggugat kepada tergugat bahkan sebagian tanah miliknya jasaruddin sudah di jual melalui kuasa penjualan tanahnya dan sudah berdiri 6 unit rumah dan 1 (satu) pondasi di atas objek tersebut, sehingga dapat bertentangan pada pasal 4 dalam perikatan jual beli, yang berbunyi sebagai berikut :
Bahwa tanah hak tersebut di atas dibeli dalam keadaan bebas dari semua dan segala ikatan serta pemberatan, bebas dari hak tanggungan, serta bebas dari segala sitaan dan sengketa dan bebas dijamin bahwa pihak pertama adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan pengalihan, sehingga pihak kedua dijamin tiadanya gangguan atau rintangan dalam bentuk dan alasan apapun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dab/atau turut berhak atas tanah hak milik tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan bahwa tergugat konvensi tidak dapat memenuhi prestasinya dikarenakan luas tanah penggugat rekonsensi tidak sesuai isi sertipikat dengan isi luas tanah yang telah di perjual belikan antara penggugat rekonsensi dan tergugat konvensi;

- Bahwa adapun tergugat mengolah tanah milik penggugat bahkan menjual dengan cara kavling dikarenakan atas dasar persetujuan secara lisan oleh penggugat kepada tergugat;

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat di atas, dapat disimpulkan bahwa pokok persengketaan dalam perkara ini adalah apakah benar ada perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dalam tindakannya yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Perikatan Jual Beli tanggal 03 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 BW dan Pasal 283 Rbg serta merujuk pada Asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: "Audi Et Alteram Partem atau Audiatur Et Altera Pars" (para pihak harus didengar), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa dari proses jawab-jinawab dan setelah dihubungkan dengan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan para pihak di persidangan, telah diperoleh fakta-fakta yuridis sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2017, Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri dalam suatu perikatan jual-beli sebidang tanah milik Penggugat seluas 6.848 M² (enam ratus delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 377/Kel. Lepo-Lepo atas nama Alfrida Mini Randan, S.Hut. (Penggugat), yang terletak di Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan harga Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter atau harga seluruhnya sebesar Rp1.712.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus dua belas juta rupiah);
- Bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa pembayaran selanjutnya disepakat secara bertahap sebanyak 4 (empat) kali dalam kurun waktu setahun atau per tiga bulan, yaitu:
 1. Pembayaran tahap I pada tanggal 03-11-2017 sejumlah Rp 385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
ditambahkan pada pembayaran uang muka sebesar Rp 71.200.000,- (seratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) sehingga seluruhnya sebesar Rp 456.400.000,- (empat ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);

2. Pembayaran tahap II pada tanggal 03-02-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
3. Pembayaran tahap III pada tanggal 03-05-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
4. Pembayaran tahap IV pada tanggal 03-08-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam hal ini dengan mencermati pokok permasalahan di atas, maka untuk sampai pada kesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi, tentu Penggugat terlebih dahulu harus membuktikan dalilnya tentang adanya Hutang Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan di atas bahwa untuk membuktikan dalil Gugatannya, Penggugat/Kuasanya mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda P – 1 sampai dengan P – 5 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama 1) I NENGAH SUARYO dan 2) MUHAMMAD NURUL MUQTADIR;

Menimbang, bahwa bukti P-1 Penggugat berupa Perikatan Jual Beli tanggal 3 Agustus 2017, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti P-1 tersebut telah menunjukkan bahwa Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri dalam suatu perikatan jual-beli sebidang tanah milik Penggugat seluas 6.848 M² (enam ratus delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 377/Kel. Lepo-Lepo atas nama Alfrida Mini Randan, S.Hut. (Penggugat), yang terletak di Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan harga Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter atau harga seluruhnya sebesar Rp1.712.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus dua belas juta rupiah). Bahwa dari perikatan tersebut telah disepakati cara pembayarannya yaitu pembayaran uang muka 10 % (sepuluh persen) dari nilai harga yang disepakati yaitu Rp 171.200.000,- (seratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) namun ternyata hanya dibayar sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga disepakati lagi bahwa sisa uang muka sebesar Rp 71.200.000,- (seratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) akan ditambahkan pada pembayaran angsuran tahap pertama. Bahwa pembayaran selanjutnya disepakati secara bertahap sebanyak 4 (empat) kali dalam kurun waktu setahun atau per tiga bulan, yaitu:

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan Pembayaran uang muka pada tanggal 03-11-2017 sejumlah Rp 385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) ditambah sisa pembayaran uang muka sebesar Rp 71.200.000,- (seratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) sehingga seluruhnya sebesar Rp 456.400.000,- (empat ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
2. Pembayaran tahap II pada tanggal 03-02-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 3. Pembayaran tahap III pada tanggal 03-05-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 4. Pembayaran tahap IV pada tanggal 03-08-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa bukti P-2 Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik No. 377/Lepo-lepo, Gambar Situasi No. 837/1985, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti P-2 tersebut telah menunjukkan bahwa Penggugat (Alfrida Mini Randan) adalah sebagai pemilik sah atas tanah yang menjadi obyek jual beli tanggal 3 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa bukti P-3 Penggugat berupa Surat Pemberitahuan Pertama tertanggal 15 Januari 2018, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti P-3 tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah memberikan surat pemberitahuan kepada Tergugat perihal pelaksanaan pembayaran Tahap pertama;

Menimbang, bahwa bukti P-4 Penggugat berupa Surat Pemberitahuan Kedua tertanggal 26 September 2018, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti P-4 tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah memberikan surat pemberitahuan kepada Tergugat perihal pelaksanaan pembayaran Tahap pertama;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat bernama I Nengah Suaryo dan saksi Muhammad Nurul Muqtadir pada pokoknya menerangkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perjanjian jual beli tanah milik Penggugat dengan harga Rp. 1.712.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus dua belas juta rupiah) dengan uang muka sejumlah Rp. 175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan pembayaran selanjutnya dalam 4 (empat) tahap. Bahwa Tergugat baru membayar uang muka sejumlah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan setelah itu Tergugat sudah tidak pernah lagi melakukan pembayaran;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas, menunjukkan bahwa pada tanggal 3 Agustus 2017, Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri dalam suatu perikatan jual-beli sebidang tanah milik Penggugat seluas 6.848 M² (enam ratus delapan ratus empat puluh delapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-perdata.mahkamahagung.go.id
Sertipikat Hak Milik No. 377/Kel. Lepo-Lepo atas nama Alfrida Mini Randan, S.Hut. (Penggugat), yang terletak di Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari dengan harga Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter atau harga seluruhnya sebesar Rp1.712.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus dua belas juta rupiah) dan pembayaran selanjutnya disepakat secara bertahap sebanyak 4 (empat) kali dalam kurun waktu setahun atau per tiga bulan dan terhadap apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut, Tergugat baru melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan setelah itu Tergugat tidak pernah lagi melakukan pembayaran-pembayaran sebagaimana tahap-tahapan dimaksud dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati jawaban Tergugat telah ternyata bahwa Tergugat telah mengakui bahwa Tergugat baru melakukan pembayaran uang muka sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan tergugat tidak dapat melanjutkan pembayaran tahap I sampai dengan pembayaran tahap IV dan seterusnya dikarenakan adanya seorang lelaki yang bernama jasaruddin datang ke objek/lokasi pada tahun 2018, mengaku berhak atas sebidang tanah yang telah dijual penggugat kepada tergugat bahkan sebagian tanah miliknya jasaruddin sudah dijual melalui kuasa penjualan tanahnya dan sudah berdiri 6 unit rumah dan 1 (satu) pondasi di atas objek tersebut, sehingga menunjukkan bahwa Tergugat memang membenarkan bahwa Tergugat belum melaksanakan sebagian dari apa yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa Perjanjian dibuat adalah bertujuan untuk melahirkan suatu perikatan hukum. Suatu perjanjian sah apabila telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 [KUHPerdata](#), syarat sahnya perjanjian adalah :

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati isi dari bukti P-1 tersebut telah ternyata bahwa bukti P-1 tersebut dibuat atas dasar kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat dan tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tersebut, maka dengan demikian Perikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 3 Agustus 2017 adalah sah menurut hukum dan pula tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga Petitum angka 2 (dua) Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah tindakan Tergugat yang tidak melakukan sisa pembayaran tersebut kepada Penggugat dapat dikategorikan Perbuatan Cidera Janji (Wanprestasi);

Menimbang, bahwa menurut Subekti bahwa ingkar janji/wanprestasi adalah :

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata menyatakan bahwa "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

Menimbang, bahwa Tergugat sebagaimana di dalam jawabannya menyatakan bahwa tergugat tidak dapat melanjutkan pembayaran tahap I sampai dengan pembayaran tahap IV dan seterusnya dikarenakan adanya seorang lelaki yang bernama jasaruddin datang ke objek/lokasi pada tahun 2018, mengaku berhak atas sebidang tanah yang telah dijual penggugat kepada tergugat bahkan sebagian tanah miliknya jasaruddin sudah dijual melalui kuasa penjualan tanahnya dan sudah berdiri 6 unit rumah dan 1 (satu) pondasi di atas objek tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat/Kuasanya mengajukan alat bukti berupa bukti surat bertanda T – 1 sampai dengan T – 11 dan dan 3 (tiga) orang saksi masing-masing bernama 1) JUMARDIN, 2) MURYANTO dan 3) DASAR MUDASYIR ACHMAD, alat bukti mana telah terlampir dan Termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa bukti T - 1 Tergugat adalah sama dengan bukti P - 1 Penggugat berupa Perikatan Jual Beli tanggal 3 Agustus 2017, yang menunjukkan bahwa Penggugat dan Tergugat mengikatkan diri dalam suatu perikatan jual-beli sebidang tanah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 377/Kel. Lepo-Lepo atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T - 2 Tergugat adalah sama dengan bukti P-2 Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik No. 377/Lepo-lepo, Gambar Situasi No. 837/1985, yang menunjukkan bahwa Penggugat (Alfrida Mini Randan) adalah sebagai pemilik sah atas tanah yang menjadi obyek jual beli tanggal 3 Agustus 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa bukti T - 3 Tergugat berupa Kwitansi tertanggal 3 Agustus 2017 dan bukti T - 7 Tergugat berupa Rekening Tahapan Bank BCA menunjukkan bahwa Tergugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Penggugat sebagai uang muka pembelian tanah;

Menimbang, bahwa bukti T - 4 Tergugat berupa Surat Kuasa tertanggal 3 Agustus 2017 menunjukkan bahwa Tergugat memberikan kuasa kepada Alfian untuk melakukan penjualan terhadap tanah hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti T - 5 Tergugat berupa Surat Kuasa tertanggal 21 November 2017 menunjukkan bahwa Penggugat memberikan kuasa kepada Alfian untuk melakukan penjualan terhadap tanah hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T - 6, T - 7, dan T - 8 oleh karena tidak ada kaitannya dengan pokok persengketaan, maka bukti tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T - 10 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 13 Maret 2020 dan bukti T - 11 berupa Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah tertanggal 12 Juni 2014 namun hal tersebut apabila dihubungkan dengan bukti P - 2/T - 2, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut dalam perjanjian berupa Sertifikat Hak Milik dan sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka Sertifikat adalah merupakan bukti yang paling kuat dan sempurna, sehingga bukti T - 10 dan bukti T - 11 tersebut beralasan hukum dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya hanya menerangkan perihal adanya saksi-saksi tersebut yang berminat untuk membeli tanah yang ditawarkan kepada saksi, namun perihal adanya perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat saksi tidak mengetahuinya, kecuali saksi Tergugat bernama Dasar Mudasyir Achmad yang menerangkan bahwa saksi mengetahui perihal adanya perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan sepengetahuan saksi bahwa harga tanah Penggugat yang dijual kepada Tergugat adalah sejumlah Rp1.712.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus dua belas juta rupiah) namun Tergugat baru membayar uang muka sejumlah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari keseluruhan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat telah ternyata pula membenarkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan perikatan jual beli atas tanah milik Penggugat yang disepakati dengan harga Rp1.712.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus dua belas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id
gugat baru membayar uang muka sejumlah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dan perihal alasan Tergugat tidak melaksanakan sisa pembayarannya oleh karena ada pihak lain yang mengakui atas tanah sengketa sebagai miliknya, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut tidaklah dapat dijadikan sebagai dasar untuk tidak melakukan pembayaran oleh karena Penggugat adalah masih sebagai pemilik sah atas tanah obyek jual beli berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 377/Lepo-lepo, Gambar Situasi No. 837/1985;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, maka menjadi fakta hukum bahwa Tergugat belum sepenuhnya memenuhi isi Pengikatan Jual Beli tertanggal 3 Agustus 2017, sehingga Tergugat dapat dikategorikan melakukan ingkar janji/wanprestasi sehingga petitum angka 3 (tiga) Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum Penggugat yang menyatakan batal Perjanjian Jual-Beli Tanah tanggal 03 Agustus 2017 antara Penggugat dengan Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa akibat hukum yang timbul bila seseorang ingkar janji yaitu :

1. Debitur diharuskan membayar ganti rugi (vide Pasal 1243 KUHPerdara);
2. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan (vide Pasal 1266 KUHPerdara);
3. Kreditur dapat minta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi (vide Pasal 1267 KUHPerdara)

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan";

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara tersebut, maka tentunya apa yang dimohonkan oleh Penggugat sebagaimana dalam petitum angka 4 (empat) Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum angka 4 (empat) dikabulkan, maka akibat hukum yang harus diterima oleh Tergugat adalah tentunya uang muka harga tanah milik Penggugat yang telah dibayar oleh Tergugat kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dianggap tidak pernah ada (hangus), sehingga Petitum angka 5 (lima) Penggugat dapat pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Penggugat mengenai menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kelalaian Tergugat memenuhi isi perikatan selama 4 (empat) bulan sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) secara tunai seketika putusan a quo mempunyai kekuatan hukum tetap, setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti yang diajukan oleh Penggugat di Persidangan, telah ternyata bahwa perihal ganti rugi yang dimaksudkan oleh Penggugat tersebut hanyalah pernyataan dari Penggugat saja oleh karena tidak disertai dengan bukti-bukti yang menguatkan dalil Penggugat tersebut, sehingga Petitum tersebut tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan sebagian dalil-dalil dalam gugatannya sedangkan Tergugat tidak dapat menguatkan dalil-dalil sangkalannya sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi sebagaimana terurai dalam gugatan Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi a quo, telah ternyata berkaitan langsung dengan dalil-dalil bantahan Tergugat Konvensi sebagaimana dalam jawaban pokok perkara;

Menimbang, bahwa meskipun gugatan rekonvensi berdiri sendiri dan tidak bergantung pada gugatan konvensi (tidak asesor dengan gugatan konvensi) namun pada dasarnya dalam praktik yang berkembang dalam hukum acara ada acuan terkait hubungan erat antara gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena yang dipersoalkan oleh Penggugat Rekonvensi dalam gugatannya berkaitan langsung dengan dalil-dalil jawaban yang dikemukakan dalam pokok perkara dalam Konvensi, dan oleh karena dalil-dalil dimaksud tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka beralasan hukum pula Gugatan Rekonvensi a quo dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS :

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang menjadi dalil pokok atau esensi dari gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id dan sesuai pertimbangan hukum sebagaimana telah terurai di atas, dalil gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut dapat dibuktikan sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat menguatkan dalil-dalil sangkalannya dan oleh karena gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan ditolak, maka oleh karenanya patut dan adil secara hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg bagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dibebani untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dengan kesungguhan untuk mendapatkan kebulatan pendapat seperti yang tertuang dalam putusan ini;

Memperhatikan, Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal-pasal dari R.Bg (Reglement Buitengewesten), Pasal-pasal dari Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) serta ketentuan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perikatan Jual-Beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 03 Agustus 2017 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas Perikatan Jual-Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 03 Agustus 2017 tersebut;
4. Menyatakan batal Perjanjian Jual-Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 03 Agustus 2017 tersebut;
5. Menyatakan uang muka harga tanah milik Penggugat yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dianggap tidak pernah ada;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 286.000,00 (dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Rabu, tanggal 19 Agustus 2020, oleh kami, ANDI ASMURUF, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, IRMAWATI ABIDIN, S.H., M.H. dan TAHIR, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 2 September 2020 diucapkan dalam persidangan elektronik terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I GUSTI MADE KANCA ARIPUTRA, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Ketua,

Hakim-hakim Anggota:

ANDI ASMURUF, S.H., M.H.

IRMAWATI ABIDIN, S.H., M.H.

TAHIR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

I GUSTI MADE KANCA ARIPUTRA, S.H.

Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses/ATK	Rp.	50.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	180.000,00
4. Biaya PNPB Panggilan	Rp.	10.000,00
5. Redaksi Putusan.....	Rp.	10.000,00
6. Materai Putusan	Rp.	6.000,00

Jumlah..... Rp. **286.000,00**

(dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah)