



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENETAPAN

NOMOR 4/Pdt.G/2020/PN Bau

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Baubau yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan Penetapan 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,

Halaman 1 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agama Islam, beralamat di Lingkungan Katapi RT 001/RW 003, Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai

Penggugat VI;

7. **La Miyimi**, 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;**

Dalam hal ini diwakili kuasanya **Asman, SH, Agung Widodo, SH** dan **Syarifuddin, SH**, masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Lembaga Bantuan Hukum Posko Perjuangan Rakyat (LBH POSPERA) Kepulauan Buton, berkedudukan di Kota Baubau, Rusun Kota Mara Blok B, Lantai 4, Nomor 23, Kel. Kaobula, Kec. Batupoaro Kota Baubau, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: SK.001/Pdt.B//2020/LBHP.KEPTON bertanggal 22 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat;**

Melawan

1. **Drs. Suni Johanes, M.M., I.Pem.**, selaku Direktur Utama PT. Kosgoro Solidaritas Internasional, berkedudukan di Bekasi, Perum. Anggrek Blok S No. 96, Karangsatria, Tambun – Bekasi, selanjutnya disebut **Tergugat I;**
1. **La Ode Ashari**, selaku Direktur PT. Kosgoro Solidaritas Internasional Cabang Baubau, berkedudukan di Kota Baubau, Jln. Pahlawan KM 2, Kel. Kadolomoko, Kec. Kokalukuna, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut **Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara

Telah membaca Permohonan Pencabutan gugatan yang diajukan Kuasa Para Penggugat tanggal 24 Juni 2020, yang diterima Majelis Hakim tanggal 25 Juni 2020;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 23 Januari 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 24

Halaman 2 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2020, di bawah Register Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau, yang pada pokoknya menguraikan 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), 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 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. 25.000,00 (dua puluh lima ribu Rupiah) per meter persegi dengan total harga tanah secara keseluruhan sebesar Rp. 1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah), dan Para Tergugat sepakat untuk membeli tanah Para Penggugat dengan harga tersebut atau sebesar Rp. 1.250.000.000,00 (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 perwakilan Tergugat I di Kota Baubau (Kantor Cabang). Adapun batas-batas tanah yang diserahkan kepada oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat melalui Tergugat

Halaman 3 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Aludin
 - 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 Rp30.000,00 (tiga puluh ribu Rupiah) per meter persegi, sehingga total harga yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (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.

Halaman 4 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25.000,00 (dua puluh lima ribu Rupiah) permeter persegi dengan total Rp. 1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah) sebagaimana diuraikan pada butir 2 (dua) dalam posita ini berubah menjadi Rp. 30.000,00 (tiga puluh ribu Rupiah) dengan total Rp. 1.500.000.000,00 (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 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 Tergugat;
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)

Halaman 5 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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);

Halaman 6 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 Juni 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

Halaman 7 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 1.500.000.000,00 (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 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 Januari

Halaman 8 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 II 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 II 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 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,

Halaman 9 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 2.500.000,00 (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

Halaman 10 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahannya pada Bulan Desember 2018;

3. Menyatakan hukum bahwa Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II bertanggal 4 Maret 2019 adalah sah dan mengikat;
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. 1.500.000.000,00 (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 ± 50.000 M² (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 Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) untuk

Halaman **11** dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap hari keterlambatan mematuhi putusan pengadilan yang 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 (uitvorbaar bij vorraad);

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo secara tanggung renteng;

Subsida:

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 dalam persidangan yang ditentukan para Penggugat hadir kuasanya **Asman, SH, Agung Widodo, SH** dan **Syarifuddin, SH**, masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum dari kantor Lembaga Bantuan Hukum Posko Perjuangan Rakyat (LBH POSPERA) Kepulauan Buton, berkedudukan di Kota Baubau, Rusun Kota Mara Blok B, Lantai 4, Nomor 23, Kel. Kaobula, Kec. Batupoaro Kota Baubau,, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: SK.001/Pdt.B/I/2020/LBHP.KEPTON bertanggal 22 Januari 2020, Tergugat I tidak pernah hadir atau menyuruh wakilnya dalam persidangan walaupun telah dipanggil berdasarkan Relas Panggilan Sidang Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau, tertanggal 10 Februari 2020 untuk menghadiri persidangan hari Senin tanggal 17 Februari 2020, Relas panggilan diserahkan melalui Lurah setempat, Relas Panggilan Sidang Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau, tertanggal 02 Maret 2020 untuk menghadiri persidangan hari Kamis tanggal 05 Maret 2020, Relas Panggilan disampaikan melalui Lurah setempat, Relas Panggilan Sidang Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau, tertanggal 18 Maret 2020 untuk menghadiri persidangan hari Senin tanggal 26 Maret

Halaman **12** dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, yang menerangkan Juru Sita Pengadilan Negeri Cikarang bertemu dan berbicara dengan Ibu Felicia yang tinggal di alamat tersebut yang menerangkan bahwa yang bersangkutan sedang pergi, maka panggilan sidang ini saya teruskan melalui Kantor Kelurahan setempat akan tetapi Kantor Kelurahan tersebut Lock Down dan Relas Panggilan Sidang Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau, tertanggal 21 April 2020 untuk menghadiri persidangan hari Senin tanggal 27 April 2020, Juru Sita langsung bertemu dengan yang bersangkutan, Tergugat II hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tertuang dalam Berita Acara Persidangan merupakan satu kesatuan dengan penetapan ini;

Menimbang, bahwa kuasa Para Penggugat telah mengajukan permohonan pencabutan gugatan tanggal 24 Juni 2020 perihal Permohonan Pencabutan Gugatan Perkara Nomor. 4/Pdt.G/2020/PN Bau, yang diterima Majelis Hakim tanggal 25 Juni 2020, yang meminta kepada Majelis Hakim agar perkaranya dicabut dengan alasan Tergugat II meninggal dunia;

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 81 mengatakan, bahwa salah satu permasalahan hukum yang mungkin timbul dalam proses berperkara di pengadilan adalah pencabutan gugatan. Pihak Penggugat mencabut gugatan sewaktu atau selama proses pemeriksaan berlangsung. Alasannya bervariasi, mungkin disebabkan gugatan yang diajukan tidak sempurna atau dasar dalil gugatan tidak kuat atau dalil gugatan bertentangan dengan hukum, dan lainnya.

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap hal. 81-82) lebih lanjut menjelaskan bahwa sebenarnya [Reglemen Indonesia yang Diperbaharui](#) (HIR) maupun *Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg)* tidak mengatur soal pencabutan gugatan. Karena kekosongan tersebut, perlu dicari landasan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan. Landasan hukum yang dianggap valid terdiri dari:

Halaman 13 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pasal 271 dan Pasal 272 Reglement of de Rechtsvordering (Rv)

Meskipun Rv tidak berlaku, dalam masalah tertentu masih perlu dipedomani sesuai dengan prinsip *process doelmatigheid* (kepentingan beracara) atau *process orde* (ketertiban beracara) apabila tentang hal itu tidak diatur dalam HIR dan RBG; dan

2. Yurisprudensi

Selain ketentuan Pasal 271 dan 272 Rv, hakim dapat mempergunakan yurisprudensi sebagai pedoman atau rujukan. Meskipun di Indonesia tidak menganut sistem preseden, hal itu tidak melarang hakim mengikuti putusan peradilan terdahulu (*previous decision*) secara liberal dan rasional.

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa pencabutan gugatan merupakan hak yang melekat pada diri Penggugat. Terkait hal ini, soal pencabutan gugatan selama pemeriksaan belum berlangsung (hal. 82-83), penerapannya berpedoman pada ketentuan Pasal 271 Rv alinea pertama, yang menegaskan:

1. Penggugat dapat mencabut perkaranya;
2. Dengan syarat, pencabutan perkara dilakukan sebelum tergugat menyampaikan jawaban.

Penyampaian jawaban dalam proses pemeriksaan perdata berlangsung pada tahap sidang pertama atau sidang kedua atau sidang berikutnya apabila pada sidang-sidang yang lalu diundur tanpa menyampaikan jawaban dari pihak Tergugat. Dalam hal yang seperti ini, meskipun para pihak telah hadir di persidangan, dianggap pemeriksaan belum berlangsung selama Tergugat belum menyampaikan jawaban. Dalam keadaan demikian, hukum memberi hak penuh kepada Penggugat mencabut gugatan tanpa persetujuan pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa pasal 271 Rv merumuskan, Penggugat dapat melepaskan instansi (mencabut perkaranya) asal hal itu dilakukan sebelum diberikan jawaban.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah ada jawaban, maka pencabutan hanya dapat terjadi dengan persetujuan pihak lawan;

Menimbang, bahwa pasal 272 RV merumuskan, pencabutan instansi dapat dilaksanakan di dalam sidang pengadilan. Jika semua pihak hadir secara pribadi atau pengacara-pengacara mereka yang mendapat surat kuasa itu, atau dengan kuasa yang sama diberitahukan dengan akta sederhana oleh pengacara pihak satu kepada pengacara pihak lawan. Pencabutan instansi membawa akibat demi hukum bahwa:

- Semua kepada kedua belah pihak dikembalikan kepada keadaan yang sama seperti sebelum diajukan gugatan;
- Pihak yang mencabut gugatannya berkewajiban membayar biaya perkara yang harus dilakukan berdasarkan surat perintah ketua yang ditulis menurut penaksiran besarnya biaya. Surat Perintah ini dapat dilaksanakan dengan segera;

Menimbang, bahwa Pedoman Tehnis Adminitrasi dan Tehnis Peradilan Perdata Umum, edisi 2007, yang diterbitkan Balitbang Kumdil Mahkamah Agung Republik Indonesia, halaman 58, huruf J mengenai Pencabutan Gugatan merumuskan gugatan dapat dicabut secara sepihak apabila Tergugat belum memberikan jawaban, tetapi jika Tergugat sudah memberikan jawaban maka pencabutan perkara harus mendapat persetujuan dari Tergugat (hal ini tidak diatur dalam HIR atau RBg, tetapi ada dalam pasal 271, 272 Rv);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Berita Acara Persidangan, pemeriksaan perkara ini masih dalam tahap pemanggilan para Tergugat untuk perdamaian akan tetapi pada tanggal 25 Juni 2020 Majelis Hakim sudah menerima permohonan pencabutan gugatan dari kuasa para Penggugat dengan alasan Tergugat II sudah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini masih dalam tahap pemanggilan para Tergugat untuk perdamaian akan tetapi pada tanggal 25 Juni 2020

Halaman **15** dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim sudah menerima permohonan pencabutan gugatan dari Kuasa para Penggugat dengan alasan Tergugat II sudah meninggal dunia, maka permohonan pencabutan gugatan patut untuk diterima karena masih belum ada jawaban dari para Tergugat sehingga tidak perlu ada persetujuan dari para Tergugat sebagaimana dirumuskan pasal 271 RV dan pendapat M. Yahya Harahap tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pencabutan gugatan yang diajukan para kuasa para Penggugat dapat diterima, maka gugatan para Pengugat dinyatakan dicabut;

Menimbang, bahwa ternyata sebelum gugatan para Penggugat dimohon pencabutan Pengadilan Negeri Baubau sudah mengeluarkan biaya-biaya untuk pemanggilan dan biaya-biaya lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebelum gugatan para Penggugat dimohon pencabutan Pengadilan Negeri Baubau sudah mengeluarkan biaya-biaya untuk pemanggilan dan biaya-biaya lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka berdasarkan pasal 272 RV, para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara tersebut;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 271 dan 272 Rv, Pedoman Tehnis Administrasi dan Tehnis Peradilan Perdata Umum, edisi 2007, Balitbang Kumdil Mahkamah Agung Republik Indonesia serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENETAPKAN:

- Menerima permohonan pencabutan gugatan para Penggugat tersebut;
- Menyatakan gugatan Perkara Perdata Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau antara Wa Anufa, dkk melawan Drs. Suni Johanes. MM., I.Pem dicabut;

Halaman **16** dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.586.000,00 (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu Rupiah);

Demikian ditetapkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau pada hari Selasa tanggal 30 Juni 2020 oleh kami **Rommel F.Tampubolon, SH**, selaku Hakim Ketua Majelis, **Achmad Wahyu Utomo, SH., MH**, dan **Muhajir, SH**, Hakim-hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Putu Novaini Ulandari, SH**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, tanpa dihadiri Kuasa para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. **Achmad Wahyu Utomo, SH., MH.** **Rommel F. Tampubolon, SH**

2. **Muhajir, SH.**

Panitera Pengganti,

Putu Novaini Ulandari, SH

Perincian Biaya:

- Biaya Pendaftaran : Rp 30.000,00
- Biaya Pemberkasan : Rp 75.000,00

Halaman 17 dari 17 Penetapan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Bau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pemanggilan : Rp1.445.000,00
- Biaya PNBP Panggila : Rp 20.000,00
- Materai Putusan : Rp 6.000,00
- Redaksi Putusan : Rp 10.000,00

Jumlah Rp.1.586.000,00 (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu Rupiah)