



PUTUSAN
Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

I MADE LAM, NIK. 5105013112700144, jenis kelamin laki-laki, tempat/ tanggal lahir di Biaung, 31 Desember 1970, Warga Negara Indonesia, Agama Hindu, pekerjaan petani/ pekebun, bertempat tinggal di Dusun Biaung, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I Wayan Karta, S.H., Ni Luh Putu Ratnawati, S.H., I Dewa Made Suryanata Nida, S.H., dan Ida Ayu Sayang Sukma Sari, S.H.**, Para Advokat, berkantor pada Kantor Hukum "**I WAYAN KARTA, S.H. & PARTNERS**", yang beralamat Jl. Ahmad Yani No. 37 Kediri, Tabanan, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 07B/IWK.SK/I/2022 tanggal 7 Januari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 Januari 2022 dengan register Nomor: 4/SK/2022/PN Srp, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

- I Komang Sudipa**, NIK. 5105010802810003, jenis kelamin laki-laki, tempat/ tanggal lahir di Klumpu, 08 Februari 1981, Warga Negara Indonesia, Agama Hindu, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Klumpu, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi**;
- Naomi Christiana Kusmanto**, NIK. 3273134203930001, jenis kelamin perempuan, tempat/ tanggal lahir di Bandung, 2 Maret 1993, Warga Negara Indonesia, pekerjaan pelajar/ mahasiswa, bertempat tinggal di Jl. Karinding No.11, RT.002/RW.001, Kelurahan/Desa Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Efendi Hutahaeen, S.H., dan Ramsen Marpaung, S.H.,M.H.**, Para Advokat, berkantor pada Kantor Hukum "**LEXI**" yang beralamat di Jalan Jend. Sudirman

Halaman 1 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



No713, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 23 Februari 2022 dengan register Nomor: 14/SK/2022/PN Srp, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi**;

3. **Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H.**, yang beralamat di Jl. Raya Batutabih No. 38 Banjarangkan, Klungkung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah membaca dan memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Setelah memperhatikan hasil pemeriksaan setempat atas objek sengketa;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 11 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 12 Januari 2022 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat** memiliki hubungan hukum dengan pihak **Tergugat II**, dimana kedudukan hukum **Penggugat** sebagai pihak penjual/ pihak pertama dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020, yang dibuat di Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (**Turut Tergugat**), yang beralamat di Jl. Raya Batutabih Nomor: 38 Banjarangkan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, Telp. (0366)25204, email: notarisidaayukalpikawati@yahoo.co.id, atas transaksi jual beli sebidang tanah dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 1633, surat ukur tertanggal 16 April 2009, No. 238/PED/2009, luas: 9.490 m², yang terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Made Lam, senilai Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah).
2. Bahwa di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 *a quo*, **Tergugat II** berkedudukan sebagai pihak pembeli/ pihak

Halaman 2 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



kedua atas pembelian sebidang tanah dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 1633 *a quo*.

3. Bahwa **Tergugat I** merupakan pihak yang mengenalkan/ dan atau menghubungkan antara **Penggugat** dengan **Tergugat II** terkait proses jual beli sebidang tanah dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 1633 *a quo*.
4. Bahwa pihak **Penggugat** telah memahami dengan sangat baik seluruh klausul yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 *a quo* pada saat melakukan pengikatan jual beli sebidang tanah dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 1633 *a quo* dengan pihak **Tergugat II**.
5. Bahwa di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 *a quo* antara pihak **Penggugat** dengan pihak **Tergugat II**, pihak **Penggugat** laksanakan dengan itikad baik guna menepati seluruh klausul yang terdapat di dalam PPJB tersebut.
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 *a quo* yang menentukan bahwa: "Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 19 Oktober 2020 akan dibayarkan oleh pihak kedua/ Pembeli (**Tergugat II**) kepada pihak pertama/ Penjual (**Penggugat**).
7. Bahwa **Tergugat I** mendatangi **Penggugat** dan menyuruh serta memaksa **Penggugat** untuk menandatangani Kwitansi tertanggal 19 Oktober 2021 guna melanjutkan proses jual beli terhadap tanah *a quo*, yang dimana pada saat itu **Penggugat** belum menerima dana apapun terkait proses jual beli tanah tersebut.
8. Bahwa uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang seharusnya diterima oleh **Penggugat** justru malah diserahkan oleh **Tergugat II** kepada **Tergugat I** yang dalam hal ini adalah orang yang mengenalkan/ dan atau menghubungkan antara **Penggugat** dengan **Tergugat II** terkait proses jual beli sebidang tanah dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 1633 *a quo* yang tentu saja hal tersebut sangat merugikan **Penggugat** karena tidak bisa menerima dan mendapatkan apa yang menjadi hak **Penggugat** dan justru uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) tersebut dikuasai oleh **Tergugat I**.
9. Bahwa dari uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang pada saat itu sudah dikuasai oleh **Tergugat I**, pihak **Penggugat** hanya diberikan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta



Rupiah) oleh **Tergugat I** yang tentu saja itu sudah sangat merugikan **Penggugat** sebagai pihak penjual dan sudah melanggar hak **Penggugat** yang dimana seharusnya uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 *a quo*, seharusnya menjadi milik dan hak **Penggugat** untuk seluruhnya atas proses jual beli tanah tersebut.

10. Bahwa pihak **Penggugat** telah berupaya beberapa kali menghubungi pihak **Tergugat I** untuk menagih uang yang seharusnya menjadi hak dan milik **Penggugat** untuk sepenuhnya, namun pihak **Tergugat I** justru sangat sulit untuk dihubungi dan sangat sulit untuk ditemui sehingga seperti seolah-olah lari dari tanggungjawab akan pengembalian uang tersebut.

11. Bahwa secara patut dan wajar sesuai dengan hukum, pihak **Tergugat I** seharusnya menghormati, menghargai, dan memenuhi segala kewajibannya atas pengembalian uang Pembayaran I (Pertama) yang saat ini masih dikuasai oleh **Tergugat I** sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) dikarenakan uang tersebut sama sekali bukan haknya. Namun faktanya, hal tersebut sama sekali tidak dilakukan oleh pihak **Tergugat I**, sehingga nyata-nyatanya perbuatan melawan hukum pihak **Tergugat I** adalah dilakukan dengan sadar dan sengaja.

12. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipaparkan tersebut, sudah sepantasnya pihak **Tergugat I** dan pihak **Tergugat II** dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum secara sadar dan sengaja, dimana hal tersebut dinyatakan tegas dan diatur dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sebagai berikut:

- Pasal 1365 KUH PERDATA, yang menentukan bahwa: *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

13. Bahwa **Tergugat I** dan **Tergugat II** telah memenuhi unsur-unsur suatu tindakan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum diantara:

13.1. Melanggar Hukum

Bahwa **Tergugat I** telah secara sadar melanggar hukum dengan mengambil alih dan menguasai sisa uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) yang seharusnya menjadi hak **Penggugat**.



13.2. **Adanya kesalahan**

Bahwa **Tergugat II** telah secara sadar menyerahkan uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) kepada **Tergugat I** yang dimana seharusnya uang tersebut diserahkan kepada **Penggugat**.

13.3. **Adanya kerugian**

Bahwa **Penggugat** mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil akibat perbuatan dari **Tergugat I** dan **Tergugat II**.

13.4. **Kausalitas (hubungan sebab akibat)**

Bahwa akibat perbuatan dari **Tergugat I** dan **Tergugat II** yang saling berhubungan dan berkaitan tersebut menyebabkan **Penggugat** mengalami kerugian.

14. Bahwa atas perbuatan melawan hukum **Tergugat I** dan **Tergugat II** tersebut, pihak **Penggugat** mengalami kerugian berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil dengan perincian sebagai berikut:

14.1. **Kerugian Materiil:**

- Tidak diterimanya secara penuh uang Pembayaran I (Pertama) atas jual beli tanah tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah). Dimana **Penggugat** hanya menerima uang sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta Rupiah) dari **Tergugat I**. Oleh sebab itu **Penggugat** mengalami kerugian sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah).

14.2. **Kerugian Immateriil:**

- Pihak **Penggugat** juga mengalami kerugian immateriil yang disebabkan oleh terkurasnya waktu, tenaga dan pikiran dari pihak **Penggugat** akibat persengketaan proses jual beli tanah tersebut dengan nilai total kerugian immateriil sebesar **Rp. 2.000.000.000,-** (Dua Milyar Rupiah).

15. Bahwa total dari kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh pihak **Penggugat** adalah sebesar **Rp. 2.400.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah)**.

16. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

16.1. Bahwa pihak **Penggugat** memiliki hubungan hukum dengan **Tergugat II** sebagai penjual dan pembeli dalam proses jual beli tanah tersebut.



- 16.2. Bahwa **Tergugat I** merupakan orang yang mengenalkan/ dan atau menghubungkan **Penggugat** dengan **Tergugat II** dalam proses jual beli tanah tersebut.
- 16.3. Bahwa **Tergugat II** telah secara sadar menyerahkan uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) kepada **Tergugat I** yang dimana seharusnya uang tersebut diserahkan kepada **Penggugat**.
- 16.4. Bahwa **Tergugat I** hanya memberikan uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) kepada **Penggugat** dan menguasai sisa uang tersebut sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah).
- 16.5. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari **Tergugat I** dan **Tergugat II** menyebabkan pihak **Penggugat** mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil dengan nilai total kerugian sebesar **Rp. 2.400.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah)**.
17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020, yang dibuat di Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (**Turut Tergugat**), yang pada intinya menentukan bahwa apabila terdapat suatu persengketaan terhadap PPJB *a quo* maka para pihak sepakat untuk memilih tempat Pengadilan Negeri Semarang sebagai tempat penyelesaian.
18. Bahwa ditariknnya Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (**Turut Tergugat**), yang beralamat di Jl. Raya Batutabih Nomor: 38 Banjarangkan, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, Telp:(0366)25204, email: notarisidaayukalpikawati@yahoo.co.id, sebagai **Turut Tergugat** dikarenakan yang bersangkutan merupakan Pejabat yang membuat dan mengesahkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 tersebut, Sehingga dihukum untuk tunduk pada putusan perkara ini.
19. Bahwa sengketa jual beli tanah ini merupakan perkara perdata murni dan sama sekali tidak ada unsur pidana di dalamnya. Dikarenakan **Penggugat** sama sekali tidak ada menggelapkan uang Pembayaran I (Pertama) ataupun melakukan penipuan terkait perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 tersebut. Justru **Penggugat** sebagai pihak yang mengalami kerugian secara materiil sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II**.



20. Bahwa tidak sepatasnya **Tergugat II** melaporkan **Penggugat** dengan Laporan Polisi nomor: LP/B/103/VI/2021/SPKT/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tertanggal 28 Juni 2021 tentang penipuan, dikarenakan **Penggugat** sama sekali tidak memiliki niatan buruk terkait proses jual beli tanah tersebut dan justru **Penggugat** adalah pihak yang dirugikan di dalam proses jual beli tersebut. Jadi sudah seharusnya dan seyogyanya **Tergugat II** mencabut laporan polisi tersebut dan berdamai dengan **Penggugat** serta melanjutkan proses jual beli tersebut.
21. Bahwa sudah sepatasnya **Tergugat II** tetap melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 *a quo*, dengan melakukan pembayaran tahap ke 2 (Dua) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dari PPJB *a quo*. Dikarenakan **Penggugat** sama sekali tidak ada melanggar ketentuan dari PPJB *a quo*.
22. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH PERDATA, yang menentukan bahwa: *"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."* Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut sudah semestinya **Tergugat II** tetap melaksanakan PPJB *a quo* dikarenakan PPJB tersebut mengikat selayaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.
23. Bahwa **Penggugat** sangat beritikad baik dan membuka peluang yang sangat besar kepada **Tergugat II** untuk tetap melanjutkan proses jual beli tanah tersebut dengan hanya cukup membayar uang pembayaran II (Kedua) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) kepada **Penggugat** sesuai dengan ketentuan Pasal 2 perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 *a quo*.
24. Bahwa apabila **Tergugat II** dengan itikad baik dengan berdamai serta bersedia untuk melakukan hal-hal sebagaimana tertuang di dalam Posita Angka 21 Gugatan ini dan mencabut Laporan Polisi nomor: LP/B/103/VI/2021/SPKT/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tertanggal 28 Juni 2021 tentang penipuan yang ditujukan kepada **Penggugat**, maka dengan itikad baik pula **Penggugat** bersedia untuk berdamai dan mencabut Gugatan ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah kami selaku kuasa hukum dari pihak **Penggugat** tuangkan dalam posita Gugatan *a quo*, mohon kiranya berkenan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Cq. Majelis Hakim Pimpinan Sidang berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa **Penggugat** merupakan pihak yang benar dan telah beritikad baik untuk melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020, yang dibuat di Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (**Turut Tergugat**).
3. Menyatakan bahwa **Penggugat** merupakan pihak yang dirugikan di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020, yang dibuat di Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (**Turut Tergugat**), dikarenakan **Penggugat** tidak menerima sepenuhnya apa yang menjadi hak **Penggugat**.
4. Menyatakan bahwa pihak **Tergugat I** telah melakukan perbuatan melawan hukum secara sadar dengan mengambil dan menguasai apa yang seharusnya menjadi hak dari **Penggugat** yakni sisa uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) sehingga menyebabkan **Penggugat** mengalami kerugian.
5. Menyatakan bahwa pihak **Tergugat II** telah melakukan perbuatan melawan hukum secara sadar dengan menyerahkan uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) kepada **Tergugat I** yang dimana uang tersebut seharusnya diserahkan kepada **Penggugat** sesuai dengan ketentuan yang tertuang di dalam PPJB *a quo*, sehingga menyebabkan **Penggugat** mengalami kerugian.
6. Menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020, yang dibuat di Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (**Turut Tergugat**) adalah sah dan tetap harus dilaksanakan sebagaimana yang telah tertuang di dalam pasal-pasal di dalam PPJB *a quo*.
7. Memerintahkan **Tergugat II** untuk tetap melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020, yakni dengan melakukan pembayaran tahap ke 2 (Dua) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dari PPJB *a quo*.

Halaman 8 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



8. Memerintahkan **Tergugat II** untuk mencabut Laporan Polisi nomor: LP/B/103/VI/2021/SPKT/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tertanggal 28 Juni 2021 tentang penipuan yang ditujukan kepada **Penggugat**, dikarenakan **Penggugat** sama sekali tidak melakukan penipuan maupun penggelapan terhadap proses jual beli tanah tersebut.
9. Menghukum pihak **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh pihak **Penggugat** sebesar **Rp. 2.400.000.000,- (Dua Milyar Empat Ratus Juta Rupiah)**, yang wajib dilaksanakan pihak **Tergugat I** dan **Tergugat II** secara sekaligus dan lunas dalam jangka waktu 7 (Tujuh) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).
10. Menyatakan Surat Ketetapan Nomor: S.Tap/31/X/2021/Reskrim Kepolisian Resor Klungkung Tentang Penetapan Tersangka atas nama I Made Lam (**Penggugat**) tidak berlaku dan batal demi hukum.
11. Memerintahkan Satuan Reserse Kepolisian Resor Klungkung untuk mencabut dan membatalkan status Tersangka dari **Penggugat** (I Made Lam) dikarenakan perkara jual-beli tanah tersebut merupakan perkara perdata murni dan sama sekali **Penggugat** tidak melakukan unsur Pidana.
12. Menghukum pihak **Tergugat I** dan **Tergugat II** masing-masing untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 500.000 (Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh pihak **Penggugat** terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) hingga sampai dilaksanakannya putusan *a quo* oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II**.
13. Menghukum pihak **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER:

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk itu setelah Para Pihak di panggil secara patut dan sah menurut hukum, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi hadir di persidangan diwakili oleh Kuasanya tersebut, sedangkan untuk Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi tidak pernah hadir di persidangan, berdasarkan Relas Panggilan Sidang kepada Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi masing-masing pertama: tertanggal 20 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 2 Februari 2022, kedua:

Halaman 9 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 16 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 23 Februari 2022 dan Relas Panggilan Sidang kepada Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi masing-masing pertama: tertanggal 20 Januari 2022 untuk persidangan tanggal 2 Februari 2022, kedua: tertanggal 16 Februari 2022 untuk persidangan tanggal 23 Februari 2022 secara berturut-turut telah dipanggil dengan patut, sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang tidak sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hanifa Feri Kurnia, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan setelah gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibacakan di persidangan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan tidak akan melakukan perubahan dan tetap mempertahankan seluruh dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Dalam perkara *aquo*, Pihak yang bertindak atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap karena masih ada pihak-pihak yang harus bertindak atau ditarik selaku Tergugat, dengan argumentasi hukum yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Sebagaimana **dapat terlihat jelas telah diakui sendiri oleh Penggugat pada Posita Angka 19 s.d. 24 dalam Surat Gugatannya** bahwa salah satu fakta baik secara tersurat dan tersirat yang menjadi alasan Tergugat II ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *aquo* karena Tergugat II telah melaporkan Penggugat dan Tergugat I telah melakukan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan sebagaimana di maksud Pasal 378 KUHP dan Pasal 372 KUHP ke Kepolisian Resor Klungkung/Kepolisian Daerah Bali *sebagaimana Laporan Polisi No. LP/B/103/VI/2021/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tanggal 28 Juni 2021*, tetapi **janggalnya**

Halaman 10 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



secara hukum formil ternyata dalam Surat Gugatannya masih ada pihak yang tidak ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara *aquo*, yakni Pihak Kepolisian Daerah Bali *cq.* Kepolisian Resor Klungkung. Apalagi keterlibatan Pihak Kepolisian Daerah Bali *cq.* Kepolisian Resor Klungkung ditegaskan secara tertulis pada **Petitum Angka 8, 10 dan Angka 11 dalam Surat Gugatan *aquo*** sehingga demi hukum dan keadilan, kehadiran Kepolisian Daerah Bali *cq.* Kepolisian Resor Klungkung *selaku Pihak diharuskan untuk mengungkapkan benar atau tidaknya fakta yang didalilkan oleh Penggugat*;

- Selain itu, Penggugat telah menutupi fakta hukum bahwa sertifikat tanah, yakni SHM No. 1633 pada saat itu sedang digadaikan kepada NI MADE SUKANATI besaran pinjaman Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah), sehingga transaksi jual beli baru dapat dilakukan apabila SHM No. 1633 ditebus terlebih dahulu. Oleh karena itu, disepakati dan dilakukan penebusan SHM tersebut kepada NI MADE SUKANATI dan selanjutnya uang penebusan diperhitungkan sebagai *Down Payment* (Uang Muka) ditambah Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah), sehingga total *Down Payment* (Uang Muka) adalah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah). Kemudian SHM tersebut disepakati dititipkan ke Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I), jadi Turut Tergugat I mengetahui dengan pasti fakta hukum bahwa SHM No. 1633/Desa Ped. terlebih dahulu ditebus dari NI MADE SUKANATI, oleh karena itu kehadiran NI MADE SUKANATI *selaku Pihak diharuskan untuk mengungkapkan benar atau tidaknya fakta yang didalilkan oleh Penggugat*;
- Oleh karena itu, menjadi **cacat formil Surat Gugatan Penggugat karena tidak menarik** Kepolisian Daerah Bali *cq.* Kepolisian Resor Klungkung dan NI MADE SUKANATI sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;

2. **Eksepsi Kekeliruan Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (Exceptio Error in Persona)**

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat II, karena Tergugat II tersebut merupakan Pembeli beritikad baik dalam perkara *aquo*, sebagaimana telah terdapat Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan *jo.* Butir ke-IX Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 dirumuskan bahwa:



“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik **sekalipun kemudian diketahui** bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

“Pemilik asal **hanya dapat** mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

Jadi, demi hukum dan keadilan, seharusnya Penggugat tidak menarik Tergugat II karena Tergugat II tersebut merupakan Pembeli beritikad baik dalam perkara *aquo*;

3. **Eksepsi Gugatan Kabur (Exceptio Obscuur Libel)**

a. **Kontradiksi antara Posita dengan Posita**

- Bahwa dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7, sangat bertentangan dengan Posita Angka 9, **di satu sisi** dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7 menyatakan Penggugat **dipaksa** oleh Tergugat I untuk menandatangani kuitansi tertanggal 19 Oktober 2021, yang mana pada saat itu Penggugat **belum menerima dana apapun** terkait proses jual beli tanah tersebut, tetapi **di sisi lainnya** dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 9 menyatakan Penggugat **telah menerima** uang sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta Rupiah) pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 antara Tergugat II dengan Penggugat ditandatangani **dengan sadar hukum** di hadapan Turut Tergugat I;
- Bahwa dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7 sampai dengan Angka 16, sangat bertentangan dengan Posita Gugatan Angka 21 dan 22, **di satu sisi** dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7 sampai dengan Angka 16 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat secara materiil dan immateriil termasuk belum mendapatkan uang *Down Payment* (Uang Muka) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah), tetapi **di sisi lainnya** dalil Posita Angka 21 dan 22 *aquo* menyatakan bahwa sepantasnya Tergugat II tetap melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 *aquo* dengan melakukan pembayaran tahap ke 2 (Dua) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah). Jadi, seolah-olah Penggugat adalah manusia pengampun yang tidak lagi mempersoalkan keberadaan uang *Down Payment* (Uang Muka) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah), padahal semuanya adalah rekayasa fakta yang coba menutupi kolaborasi



curang antara Penggugat dengan Tergugat I, tetapi sayangnya Penggugat malah terjebak pada dalil yang *inkonsistensi*;

b. **Kontradiksi antara Posita dengan Petitum**

- Bahwa dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7 sampai dengan Angka 16, yang bertentangan dengan Petitum Gugatan Angka 6, **di satu sisi** dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7 sampai dengan Angka 16 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat secara materiil dan immateriil termasuk belum mendapatkan uang *Down Payment* (Uang Muka) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah), tetapi **di sisi lain** dalam Petitum Angka 6 memohonkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 yang dibuat di Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I) dinyatakan sah dan tetap harus dilaksanakan;

c. **Kontradiksi antara Petitum dengan Petitum**

- Bahwa dalil Penggugat pada Petitum Gugatan Angka 5, yang bertentangan dengan Petitum Gugatan Angka 6 dan 7, **di satu sisi** dalil Penggugat pada Petitum Gugatan Angka 5 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat secara materiil dan immateriil termasuk belum mendapatkan uang *Down Payment* (Uang Muka) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah), tetapi **di sisi lain** dalam Petitum Angka 6 dan 7 memohonkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 yang dibuat di Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I) dinyatakan sah dan juga menyatakan Tergugat II untuk tetap melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 *aquo* dengan melakukan pembayaran tahap ke 2 (Dua) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah), *sebenarnya suatu dalil yang tidak jelas dan tidak konsisten serta bertentangan dengan asas-asas hukum, yang berarti gugatan menjadi kabur (obscuur)*;

4. Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat yang telah mengandung ***Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), Kekeliruan Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (Exceptio Error in Persona) dan Gugatan Kabur (Exceptio Obscuur Libel)***. Kaburnya gugatan, ketidakjelasan dan inkonsistennya antara



posita dengan posita, antara posita dengan petitum, dan antara petitum dengan petitum dalam gugatan **dapat merugikan** Tergugat II dan sangat bertentangan dengan tujuan hukum, yakni kepastian hukum yang berkeadilan, **maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dalam perkara aquo dinyatakan tidak dapat diterima;**

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, **maka gugatan yang kabur seperti itu**, sesuai Yurisprudensi MARI No. 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 *jo.* No. 601 K/Sip/1975 *jo.* No. 200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 *jo.* No. 67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972 *jo.* No. 28 K/Sip/1973 tanggal 15-11-1975 *jo.* No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 **harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).**

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II memohon apa yang disampaikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa pada kesempatan mengajukan Jawaban Dalam Pokok Perkara ini, Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan Penggugat satu per satu, akan tetapi secara keseluruhan;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas dan menguntungkan Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikan seluruh dalilnya (***affirmanti incumbit probate***), agar dalil tersebut tidak menjadi fitnah dalam perkara *aquo*;
5. Bahwa Tergugat II **menolak dan membantah dengan tegas** dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan pada Posita Angka 8, Angka 12 s.d. 16 dan Petitum Angka 5 dan 9 yang menyatakan Tergugat II **telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat**, karenanya menjadi kewajiban hukum bagi Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya tersebut (***ei incumbit probatio quidicis, nonqui negat***), apalagi dalil-dalilnya di maksud bertentangan atau kontradiksi dengan Posita lainnya dalam Gugatan sebagaimana telah dijelaskan dalam bagian Eksepsi di atas;
6. Bahwa **selain itu**, untuk mendukung dalil Tergugat II di atas, maka perlu Tergugat II mengungkapkan adanya **fakta-fakta hukum** yang membuat Tergugat II menjadi **menolak** seluruh dalil-dalil Penggugat, termasuk dalil-dalil



pada Posita Angka 3 s.d. Angka 16 dalam Surat Gugatan *aquo*. Adapun **fakta-fakta hukum** yang sebenarnya terjadi, yakni:

- a. I Komang Sudipa (Tergugat I) berbicara atas nama I Made Lam (Penggugat) bersama dengan 2 perantara, yaitu Agus dan Tahir datang kepada Tergugat II dengan tujuan menjual sebidang tanah milik Penggugat. Namun, pada saat itu tanah yang ditawarkan kepada Tergugat II sedang digadaikan kepada Ni Made Sukanati dengan jaminan SHM tanah tersebut, dengan nilai sisa pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah) dengan ikatan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I);
- b. Untuk berjalannya proses jual beli antara Tergugat II dengan I Made Lam (Penggugat), maka SHM tanah yang ditawarkan tersebut, yakni SHM No. 1633/Desa Ped harus ditebus terlebih dahulu dari Ni Made Sukanati dan transaksi penebusan itu dilakukan di kantor Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I) dengan sepengetahuan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I), yang dihadiri pula oleh I Komang Sudipa (Tergugat I), I Made Lam (Penggugat), Agus dan Jacob (Ayah dari Tergugat II);
- c. Uang penebusan (pelunasan) sesuai perjanjian yang disepakati oleh Tergugat II, Penggugat dan Ni Made Sukanati sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah) ditransfer dan diserahkan langsung oleh Tergugat II kepada Ni Made Sukanati selaku pemegang SHM tanah tersebut. Jadi, uang Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah) diterima langsung oleh Ni Made Sukanati bukan oleh I Komang Sudipa (Tergugat I);
- d. Selanjutnya SHM No. 1633/Desa Ped yang telah ditebus dari Ni Made Sukanati tersebut dititipkan kepada Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I) untuk mendukung proses jual beli lebih lanjut antara Penggugat dengan Tergugat II;
- e. Tepatnya pada tanggal 19 Oktober 2020, Tergugat II dan Penggugat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 di hadapan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I), dan pada saat itu juga Tergugat II menambah Down Payment (DP)/Uang Muka secara tunai sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah) langsung di BCA Klungkung, yang diterima oleh I Made Lam (Penggugat) dengan ditemani I Komang Sudipa (Tergugat I);

Halaman 15 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



- f. Bukti kuitansi penerimaan uang yang sudah dilegalisir oleh Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I) diberikan oleh I Made Lam (Penggugat) kepada Naomi Christiana Kusmanto (Tergugat II) setelah I Made Lam (Penggugat) menerima uang tersebut. Proses tanda tangan kuitansi disaksikan oleh Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I) dengan penuh kesadaran tanpa ada paksaan dari pihak manapun;
- g. Kemudian, sesuai isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020, maka sisa harga jual beli sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah) akan di lunasi setelah pengukuran, aspek dan bagan jalan selesai serta tanda tangan persetujuan istri;
7. Bahwa selanjutnya, Tergugat II secara tegas **menolak** dalil-dalil Penggugat pada Posita Angka 4, 5, dan Angka 19 s.d. 24 dalam Surat Gugatan perkara *aquo*. Adapun **alasan hukumnya**, dapat dijelaskan sebagai berikut:
- a. **Bantahan terhadap Posita Angka 4 dan 5 Surat Gugatan *aquo***, dengan penjelasan, yakni:
- Penggugat menyatakan telah memahami sangat baik seluruh klausul yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 dan Penggugat melaksanakannya dengan itikad baik, **padahal** fakta menunjukkan:
- 1) Bahwa Penggugat sama sekali tidak memahami klausul Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 *baik secara komprehensif maupun secara konteks*, apalagi berdalil melaksanakannya dengan itikad baik, sungguh pernyataan yang ironis;
 - 2) Bahwa Penggugat telah gagal paham soal frasa "*itikad baik*", demi hukum dan keadilan "*itikad baik*" seharusnya sudah terlihat sejak **sebelum, pada saat, dan sesudah** Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020, namun **faktanya**:
 - I Made Lam (Penggugat) telah memberikan informasi yang tidak benar dengan menunjuk lokasi tanah yang berbeda dengan yang tertera pada SHM No. 1633/Desa Ped;
 - Pengukuran yang pertama dilakukan namun luas tanah kurang, kemudian dilakukan pengukuran kembali dan I Made Lam (Penggugat) menunjuk tanah lain yang sebelumnya belum pernah ditunjukkan kepada Tergugat II sewaktu perjanjian awal jual beli;
 - Ketika Tergugat II sedang melakukan proses pemerataan tanah, seminggu kemudian patok-patok hilang, sepertinya sengaja



dicabut. Lalu ada orang yang bernama Sudiarsa/Sudiarta melakukan keberatan (komplain), karena tanah itu adalah milik orang tersebut. Sejak itu, Tergugat II mengetahui dan mencurigai bahwa transaksi ini tidak benar, I Made Lam (Penggugat) telah menunjuk lahan orang lain tersebut. Sementara faktanya ternyata tanah I Made Lam (Penggugat) adalah di tebing ke bawah, bukan tanah datar yang ditunjuk oleh Penggugat kepada Tergugat II di awal penawaran dan perjanjian jual beli di maksud karena pada saat pengukuran ketiga dilakukan kembali ternyata tanah yang dijual di dalam sertifikat itu adalah tanah curam yang ada di samping tanah yang semula ditunjukkan oleh Penggugat kepada Tergugat II. Selanjutnya Tergugat II mencari dan mengejar I Made Lam untuk hadir di hadapan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I) dalam rangka menuntaskan (melakukan pelunasan) transaksi jual beli tanah tersebut, tetapi I Made Lam (Penggugat) menghindari dan belakangan Tergugat II mengetahui dari Agus Wahid bahwa I Made Lam (Penggugat) mengatakan bahwa yang sebenarnya tanah yang dijual oleh I Made Lam (Penggugat) kepada Tergugat II bukan tanah datar yang ditunjukkan pada awal transaksi melainkan tanah di bagian tebing;

- Waktu ada penyelidikan pihak kepolisian diketahui dan disaksikan juga bahwa patok itu dicabut oleh saudara I Made Lam (Penggugat) dan atas perintah I Made Lam (Penggugat). Informasi dan pernyataan ini didengar oleh Penyidik, Pieter, Tahir dan Agus, yang mana di lokasi hadir juga I Komang Sudipa (Tergugat I) dan I Made Lam (Penggugat);
- Selanjutnya, ternyata Penggugat tidak mau atau tidak berkesadaran hukum mengembalikan dana Down Payment (DP)/Uang Muka sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) kepada Tergugat II, padahal proses jual beli telah bermasalah sejak sebelum, pada saat, dan sesudah transaksi jual beli dilakukan;
- Jadi, Penggugat telah tidak beritikad baik sejak **sebelum, pada saat, dan sesudah** transaksi jual beli dilakukan. Seyogyanya, demi hukum dan keadilan, Penggugat seharusnya secara seketika mengembalikan dana Down Payment (DP)/Uang Muka sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) kepada Tergugat II

Halaman 17 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



sebagaimana tersurat dan tersirat pada klausul Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020, tepatnya pada Pasal 2 dan Pasal 4 PPJB *aquo*;

b. **Bantahan terhadap Posita Angka 19 s.d. 24 Surat Gugatan *aquo***, dengan penjelasan, yakni:

1) Bahwa Penggugat **telah salah** mendalilkan bahwa sengketa jual beli tanah di maksud merupakan perdata murni dan sama sekali tidak ada unsur pidana di dalamnya, padahal banyak bukti dari yang mampu membantahnya, sehingga terlihat fakta hukum yang menunjukkan bahwa proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah terjadi karena jual beli yang diakui oleh Penggugat tersebut **sejak semula, pada saat, sesudah transaksi** telah dilakukan dengan cara melanggar hukum baik secara pidana maupun perdata sebagaimana diatur Pasal 372 *jo.* Pasal 378 KUH Pidana dan Pasal 1457 *jo.* Pasal 1320 *jo.* Pasal 1321 *jo.* Pasal 1337 *jo.* 1365 KUH Perdata;

2) Bahwa demi hukum dan keadilan, sudah sepantasnya Tergugat II melaporkan Penggugat dan Tergugat I telah melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan sesuai Pasal 372 *jo.* Pasal 378 KUH Pidana sebagaimana Laporan Polisi No. LP/B/103/VI/2021/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tanggal 28 Juni 2021. Tindakan Tergugat II tersebut **telah sesuai dengan** asas hukum **UBI JUS IBI REMEDIUM** (dimana ada hak, disana ada kemungkinan menuntut, memperolehnya atau memperbaikinya bilamana hak tersebut dilanggar), dengan argumentasi hukum, yakni:

- Perbuatan dan keinginan Tergugat II meminta Penggugat mengembalikan dana Down Payment (DP)/Uang Muka sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) kepada Tergugat II **bukan suatu perbuatan salah menurut hukum**, karena perbuatan tersebut adalah hak subjektif hukum Tergugat II yang dilindungi oleh hukum sebagaimana termaksud dalam Pasal 1457 *jo.* Pasal 1320 *jo.* Pasal 1321 *jo.* Pasal 1337 *jo.* 1365 KUH Perdata dan Pasal 36 ayat (2) Undang - Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Jadi secara perdata dan demi HAM, Tergugat II yang telah dilanggar haknya, maka Tergugat II telah tepat memperjuangkan haknya secara kekeluargaan, hukum perdata (baik membantah dalam konvensi maupun menuntut dalam reconvensi dalam perkara



aquo), karena cara-cara tersebutlah yang diperbolehkan oleh hukum yang berlaku;

- Sedangkan tindakan Tergugat II yang melaporkan Penggugat dan Tergugat I telah melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan sesuai Pasal 372 *jo.* Pasal 378 KUH Pidana sebagaimana Laporan Polisi No. LP/B/103/VI/2021/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tanggal 28 Juni 2021 adalah **perbuatan yang sesuai hukum dan diperbolehkan hukum, karena sarana dan prasarannya telah disediakan oleh Negara** sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka (24) dan (25) *jo.* Pasal 7 KUHAP ***juncto*** Pasal 15 *jo.* Pasal 16 Undang-Undang No. 2 Tahun 2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia, bahkan Tergugat II sedang *me-reserve* pula **membuat Laporan Polisi terkait adanya dugaan pemberian keterangan palsu dalam akta otentik sesuai Pasal 266 KUH Pidana** sehubungan dengan tidak diakuinya pemberian Down Payment (DP)/Uang Muka sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah), padahal telah tertulis jelas dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 dan didukung pula oleh kuitansi yang sah serta saksi-saksi fakta;
 - Oleh karena itu, Tergugat II **tidak akan** mencabut Laporan Polisi di maksud bahkan akan membuat Laporan Polisi baru dengan dugaan tindak pidana lainnya dan akan terus berjuang sampai kebenaran sejati terungkap dan keadilan tercapai walaupun langit akan runtuh (*Fiat justitia ruat coelom, fiat justitia pcreat mundus*)
8. Bahwa selaku demikian, berdasarkan uraian dalil-dalil Tergugat II di atas, maka **dalil-dalil Penggugat** dalam Surat Gugatan, yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II *telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan mendatangkan kerugian materil dan immateril*, **telah terbantahkan**, sehingga **dalil-dalil Penggugat** dalam Surat Gugatan tersebut adalah dalil-dalil yang ***tidak benar, tidak berdasar dan harus ditolak***;
9. Bahwa oleh karena Gugatan pokok perkara *aquo* ***tidak benar, tidak berdasar, dan patut ditolak***, maka sangat berlebihan dan telah bertentangan dengan hukum apabila Penggugat menuntut segala sesuatunya sebagaimana Petitum Gugatan, termasuk menuntut Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*);
10. Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya, selanjutnya dengan telah terjawabnya pokok permasalahan di dalam perkara



aquo, yang pada dasarnya Tergugat II tidak terbukti dan tidak memenuhi unsur melakukan perbuatan melawan hukum, maka dalil-dalil dari Penggugat menjadi tidak beralasan dan tidak berdasar sama-sekali, sehingga tanpa mempertimbangkan petitum dari Penggugat lebih lanjut, **maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak seluruhnya**;

DALAM REKONVENSİ:

1. Bahwa mohon hal-hal yang didalilkan pada bagian Eksepsi dan Jawaban Dalam Konvensi, dapat pula dianggap sebagai dalil-dalil Gugatan Rekonvensi, pun sebaliknya;
2. Bahwa sebelum menguraikan dalil-dalil dalam Rekonvensi ini lebih lanjut, Tergugat II Dalam Konvensi akan menjelaskan kedudukan masing-masing para pihak selanjutnya dalam Rekonvensi ini, sebagai berikut:
 - **Penggugat Dalam Rekonvensi (Penggugat DR)**, sebelumnya Tergugat II Dalam Konvensi (Tergugat II DK);
 - **Tergugat Dalam Rekonvensi (Tergugat DR)**, sebelumnya Penggugat Dalam Konvensi (Penggugat DK);
 - **Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi (Turut Tergugat I DR)**, sebelumnya Turut Tergugat I Dalam Konvensi (Turut Tergugat DK);
 - **Turut Tergugat II Dalam Rekonvensi (Turut Tergugat II DR)**, sebelumnya Tergugat I dalam Konvensi (Tergugat I DK);
3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada Jawaban Dalam Konvensi, terjadinya proses jual beli tanah SHM No. 1633/Desa Ped tersebut berawal dengan peristiwa pada sekitar Juni 2019, yang mana **Penggugat DR/Tergugat II DK (in casu Naomi Christiana Kusmanto)** ditemui oleh **Turut Tergugat II DR/Tergugat I DK (in casu I Komang Sudipa)** bersama dengan dua perantara, yaitu Agus dan Tahir, untuk berbicara atas nama **Tergugat DR/Penggugat DK (in casu I Made Lam)** yang bermaksud menjual sebidang tanah milik **Tergugat DR/Penggugat DK**. Namun, pada saat itu tanah yang ditawarkan kepada **Penggugat DR/Tergugat II DK** tersebut sedang digadaikan kepada Ni Made Sukanati dengan jaminan SHM tanah tersebut, dengan nilai sisa pinjaman sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah) melalui ikatan di kantor **Turut Tergugat I DR/Turut Tergugat I DK (in casu Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H.)**;
4. Bahwa untuk berjalannya proses jual beli antara **Penggugat DR/Tergugat II DK** dengan **Tergugat DR/Penggugat DK**, maka SHM tanah yang ditawarkan tersebut, yakni SHM No. 1633/Desa Ped harus ditebus terlebih dahulu dari Ni Made Sukanati dan transaksi penebusan itu di lakukan di Kantor Notaris/PPAT

Halaman 20 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (**Turut Tergugat I DR/Turut Tergugat I DK**) dengan sepengetahuan **Turut Tergugat I DR/Turut Tergugat I DK**, yang dihadiri pula oleh **Turut Tergugat II DR/Tergugat I DK**, **Tergugat DR/Penggugat DK**, Agus dan Jacob (Ayah dari **Penggugat DR/Tergugat II DK**);

5. Bahwa selanjutnya berdasarkan kesepakatan antara **Penggugat DR/Tergugat II DK**, **Tergugat DR/Penggugat DK** dan Ni Made Sukanati, uang penebusan (pelunasan) sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah) ditransfer dan diserahkan langsung oleh **Penggugat DR/Tergugat II DK** kepada Ni Made Sukanati selaku pemegang (penerima gadai) SHM tanah tersebut. Jadi, uang Rp. 250.000.000,- (uang penebusan yang akan diperhitungkan sebagai down payment atau uang muka transaksi jual beli tanah tersebut) diterima langsung oleh Ni Made Sukanati bukan oleh I Komang Sudipa (**Turut Tergugat II DR/Tergugat I DK**), dengan rincian pembayaran yakni:
 - a. Pada tanggal 01 Oktober 2020, uang penebusan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta Rupiah) diserahkan oleh **Penggugat DR/Tergugat II DK** kepada Ni Made Sukanati;
 - b. Pada tanggal 05 Oktober 2020, uang pelunasan penebusan sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta Rupiah) diserahkan oleh **Penggugat DR/Tergugat II DK** kepada Ni Made Sukanati;
6. Bahwa selanjutnya SHM No. 1633/Desa Ped yang telah ditebus dari Ni Made Sukanati tersebut dititipkan kepada Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (**Turut Tergugat I DR/Turut Tergugat I DK**) untuk disimpan dalam rangka mendukung efisiensi dan efektifitas proses jual beli lebih lanjut antara **Tergugat DR/Penggugat DK** dengan **Penggugat DR/Tergugat II DK**;
7. Bahwa kemudian tepatnya pada tanggal 19 Oktober 2020, **Penggugat DR/Tergugat II DK** dan **Tergugat DR/Penggugat DK** melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 di hadapan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (**Turut Tergugat I DR/Turut Tergugat I DK**), dan pada saat itu juga **Penggugat DR/Tergugat II DK** menambah Down Payment (DP)/Uang Muka secara tunai sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah) langsung di BCA Klungkung, yang diterima oleh I Made Lam (**Tergugat DR/Penggugat DK**) dengan ditemani I Komang Sudipa (**Turut Tergugat II DR/Tergugat I DK**);
8. Bahwa bukti kuitansi penerimaan uang yang sudah dilegalisir oleh Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (**Turut Tergugat I DR/Turut Tergugat I DK**) diberikan oleh I Made Lam (**Tergugat DR/Penggugat DK**) kepada Naomi Christiana Kusmanto (**Penggugat DR/Tergugat II DK**) setelah **Tergugat DR/Penggugat**



DK menerima uang tersebut. Proses tanda tangan kuitansi disaksikan oleh **Turut Tergugat I DR/Turut Tergugat I DK** dengan penuh kesadaran tanpa ada paksaan dari pihak manapun;

9. Bahwa kemudian, sesuai isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020, maka sisa harga jual beli sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah) akan di lunasi oleh **Penggugat DR/Tergugat II DK** kepada **Tergugat DR/Penggugat DK** setelah pengukuran, aspek dan bagan jalan selesai serta tanda tangan persetujuan istri;
10. Bahwa **Tergugat DR/Penggugat DK** sama sekali tidak memahami klausul Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 baik secara komprehensif maupun secara konteks, apalagi berdalil melaksanakannya dengan itikad baik, sungguh pernyataan yang ironis, berbeda antara rangkaian kalimat pada dalil dengan fakta yang terjadi, dengan argumentasi hukum, yakni:
 - a. I Made Lam (**Tergugat DR/Penggugat DK**) telah memberikan informasi yang tidak benar dengan menunjuk lokasi tanah yang berbeda dengan yang tertera pada SHM No. 1633/Desa Ped;
 - b. Pengukuran yang pertama dilakukan namun luas tanah kurang, kemudian dilakukan pengukuran kembali dan I Made Lam (**Tergugat DR/Penggugat DK**) menunjuk tanah lain yang sebelumnya belum pernah ditunjukkan kepada **Penggugat DR/Tergugat II DK** sewaktu perjanjian awal jual beli;
 - c. Ketika **Penggugat DR/Tergugat II DK** sedang melakukan proses pemerataan tanah, seminggu kemudian patok-patok hilang sepertinya sengaja dicabut. Lalu ada orang yang bernama Sudiarsa/Sudiarta melakukan keberatan (komplain), karena tanah itu adalah milik orang tersebut. Sejak itu, **Penggugat DR/Tergugat II DK** mengetahui dan mencurigai bahwa transaksi ini tidak benar karena **Tergugat I DR/Penggugat DK** telah menunjuk lahan orang lain tersebut. Sementara faktanya ternyata tanah **Tergugat DR/Penggugat DK** adalah di tebing ke bawah, bukan tanah datar yang ditunjuk oleh **Tergugat DR/Penggugat DK** kepada **Penggugat DR/Tergugat II DK** di awal penawaran dan perjanjian jual beli di maksud karena pada saat pengukuran ketiga dilakukan kembali ternyata tanah yang dijual di dalam sertifikat itu adalah tanah curam yang ada di samping tanah yang semula ditunjukkan oleh **Tergugat DR/Penggugat DK** kepada **Penggugat DR/Tergugat II DK**. Selanjutnya **Tergugat DR/Penggugat DK** mencari dan mengejar I Made Lam (**Tergugat DR/Penggugat DK**) untuk hadir di hadapan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (**Turut Tergugat I DR/Turut Tergugat I DK**) dalam rangka menuntaskan (melakukan

Halaman 22 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



- pelunasan) transaksi jual beli tanah tersebut, tetapi I Made Lam (**Tergugat DR/Penggugat DK**) menghindari dan belakangan **Penggugat DR/Tergugat II DK** mengetahui dari Agus Wahid bahwa I Made Lam (**Tergugat DR/Penggugat DK**) mengatakan bahwa yang sebenarnya tanah yang dijual oleh I Made Lam (**Tergugat DR/Penggugat DK**) kepada **Penggugat DR/Tergugat II DK** bukan tanah datar yang ditunjukkan pada awal transaksi melainkan tanah di bagian tebing;
- d. Waktu ada penyelidikan pihak kepolisian diketahui dan disaksikan juga bahwa patok itu dicabut oleh I Made Lam (**Tergugat DR/Penggugat DK**) dan atas perintah I Made Lam (**Tergugat DR/Penggugat DK**). Informasi dan pernyataan ini didengar oleh Penyidik, Pieter, Tahir dan Agus, yang mana di lokasi hadir juga I Komang Sudipa (**Turut Tergugat II DR/Tergugat I DK**) dan I Made Lam (**Tergugat DR/Penggugat DK**);
- e. Selanjutnya, ternyata **Tergugat DR/Penggugat DK** tidak mau atau tidak berkesadaran hukum mengembalikan dana Down Payment (DP)/Uang Muka sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) kepada **Penggugat DR/Tergugat II DK** sebagaimana tersurat dan tersirat pada klausul Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020, tepatnya pada Pasal 2 dan Pasal 4 PPJB *aquo*, padahal proses jual beli telah bermasalah sejak **sebelum, pada saat, dan sesudah** transaksi jual beli dilakukan;
- f. Jadi, **Tergugat DR/Penggugat DK** telah tidak beritikad baik sejak **sebelum, pada saat, dan sesudah** transaksi jual beli dilakukan, yang berarti demi hukum dan keadilan, **Tergugat DR/Penggugat DK** telah melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata terkait **asas itikad baik** yang sesungguhnya, sebagaimana ditegaskan J. M. van Dunne bahwa dalam setiap perjanjian terdapat tiga tahapan yang akan dilalui oleh para pihak dalam perjanjian dengan mengedepankan kejujuran (itikad baik), yakni **prakontraktual** (sebelum transaksi/PPJB), **kotraktual** (saat tandatangan kontrak/PPJB), dan **pascakontraktual** (sesudah kontrak/PPJB), maknanya secara sederhana bahwa perjanjian telah mengikat para pihak sejak sebelum dilakukan kontrak, yang berarti kejujuran harus ada sebelum perjanjian dilaksanakan oleh para pihak (*vide: Subekti, Hukum Perjanjian, 2009: 7*);
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka transaksi jual beli Sebidang Tanah sebagaimana SHM No. 1633/Desa Ped atas nama I Made Lam, Surat Ukur tanggal 16 April 2009, No. 238/PED/2009, luas 9.490 m² yang terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali telah



terandung unsur "**tipu muslihat**" yang diduga dilakukan oleh **Tergugat DR/Penggugat DK terhadap Penggugat DR/Tergugat II DK** dan oleh karena perbuatan mana, patut diduga keras **Tergugat DR/Penggugat DK** telah melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan sesuai Pasal 372 jo. Pasal 378 KUH Pidana dan berkenaan dengan dugaan tindak pidana tersebut **Penggugat DR/Tergugat II DK** telah melaporkan **Tergugat DR/Penggugat DK** ke Kepolisian Resor KLUNGKUNG sebagaimana Laporan Polisi Nomor: LP/B/103/VI/2021/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tanggal 28 Juni 2021;

12. Bahwa oleh karena secara *a contrario*, berdasarkan Pasal 1321 KUH Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, dures*), dan **penipuan (*bedrog, fraud*)**, maka selaku demikian transaksi jual beli Sebidang Tanah sebagaimana SHM No. 1633/Desa Ped atas nama I Made Lam, Surat Ukur tanggal 16 April 2009, No. 238/PED/2009, luas 9.490 m² yang terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 antara **Penggugat DR/Tergugat II DK** dengan **Tergugat DR/Penggugat DK** menjadi cacat hukum dan tidak sah, sehingga menjadi batal demi hukum dan harus dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

13. Bahwa alangkah terkejutnya ketika **Penggugat DR/Tergugat II DK** digugat **Tergugat DR/Penggugat DK** yang mengaku dan mendalilkan sebagai penjual yang beritikad baik padahal beritikad buruk **sejak sebelum** dilakukannya PPJB dengan menunjukkan lokasi tanah yang tidak sesuai SHM yang akan dijual, **tidak bertanggungjawab dan sulit ditemui** untuk memenuhi kebenaran isi PPJB yang telah dibuat, dan **bersikukuh tidak mau mengembalikan** uang Down Payment/uang muka milik **Penggugat DR/Tergugat II DK** setelah tidak mampu memenuhi kebenaran isi PPJB tersebut. Dengan demikian, justru **Tergugat DR/Penggugat DK**-lah yang melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata;

14. Bahwa atas perbuatan melawan hukum **Tergugat DR/Penggugat DK**, berakibat Pihak **Penggugat DR/Tergugat II DK** mengalami kerugian berupa kerugian materiil dan kerugian immateriil dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil berupa pembayaran Down Payment (DP)/Uang Muka (uang pembayaran I) oleh **Penggugat DR/Tergugat II DK** kepada **Tergugat DR/Penggugat DK** atas transaksi tanah tersebut sebesar Rp. 500.000.000,-



- (Lima ratus juta Rupiah) sebagaimana ketentuan Pasal 2 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020;
- b. Kerugian immateriil yang timbul karena terganggunya pikiran, waktu, aktifitas dan efektivitas usaha, dan manfaat yang diperoleh dari uang muka tersebut bila dusahakan di tempat lain, serta terhalangnya **Penggugat DR/Tergugat II DK** menikmati segera manfaat tanah tersebut, yang apabila dinilai dengan uang/materi maka sangat pantas kerugian immateriil di maksud dinilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar Rupiah);
15. Bahwa total dari kerugian materiil dan kerugian immateriil yang dialami **Penggugat DR/Tergugat II DK** adalah sebesar Rp. 5.500.000.000,- (Lima milyar lima ratus juta Rupiah);
16. Bahwa dikhawatirkan **Tergugat DR/Penggugat DK** tidak melaksanakan isi putusan dan atau menghilangkan harta bendanya agar tidak mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatannya, terlebih agar gugatan dalam Rekonvensi ini tidak menjadi sia-sia (*illusoir*), maka patut dan beralasan untuk diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas harta benda tidak bergerak milik **Tergugat DR/Penggugat DK**, yaitu terhadap: "**Sebidang Tanah sebagaimana SHM No. 1633/Desa Ped atas nama I Made Lam, Surat Ukur tanggal 16 April 2009, No. 238/PED/2009, luas 9.490 m² yang terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali** dan **Sebidang Tanah dan Bangunan diatasnya sebagaimana SHM No. 3393/Desa Ped yang terletak di Dusun Biaung, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali**";
17. Bahwa demi hukum dan keadilan, maka **Turut Tergugat II DR/Tergugat I DK** dan **Turut Tergugat I DR/Turut Tergugat I DK** dinyatakan untuk patuh dan tunduk kepada putusan perkara ini;
18. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini, **Penggugat DR/Tergugat II DK** memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* agar menghukum **Tergugat DR/Penggugat DK** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta Rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan perkara ini;
19. Bahwa **Penggugat DR/Tergugat II DK** memohon agar putusan pada perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
20. Menghukum **Tergugat DR/Penggugat DK** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya Gugatan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, dengan ini **Penggugat DR/Tergugat II DK** memohon kepada **Majelis Hakim Terhormat** yang memeriksa dan mengadili **Perkara Perdata Nomor: 3/Pdt. G/2022/PN. Srp. aquo**, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menerima Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara ini;

DALAM REKONVENSI:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat DR/Tergugat II DK untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat DR/Penggugat DK melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 antara Penggugat DR/Tergugat II DK dengan Tergugat DR/Penggugat DK adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat DR/Penggugat DK untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami Penggugat DR/Tergugat II DK dengan total sebesar Rp. 5.500.000.000,- (Lima milyar lima ratus juta Rupiah) secara seketika, sekaligus, dan lunas dalam jangka waktu 7 (Tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van Gewijsde*), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil berupa pembayaran Down Payment (DP)/Uang Muka (uang pembayaran I) oleh Penggugat DR/Tergugat II DK kepada Tergugat DR/Penggugat DK atas transaksi tanah tersebut sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah) sebagaimana ketentuan Pasal 2 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020;

Halaman 26 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



- b. Kerugian immateriil yang timbul karena terganggunya pikiran, waktu, aktifitas dan efektivitas usaha, dan manfaat yang diperoleh dari uang muka tersebut bila dusahakan di tempat lain, serta terhalangnya Penggugat DR/Tergugat II DK menikmati segera manfaat tanah tersebut, serta akomodasi Bandung-Bali yang dikeluarkan dalam perjalanan dan penginapan sepanjang perkara ini berjalan, yang apabila dinilai dengan uang/materi maka sangat pantas kerugian immateriil di maksud dinilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar Rupiah);
5. Menyatakan Tergugat DR/Penggugat DK telah melakukan penipuan (*bedrog, fraud*) sejak sebelum ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 antara Penggugat DR/Tergugat II DK dengan Tergugat DR/Penggugat DK, sehingga sudah sepatutnya demi hukum Laporan Polisi Nomor: LP/B/103/VI/2021/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tanggal 28 Juni 2021, untuk dipertahankan dan dilakukan pengembangan perkara;
6. Menyatakan Surat Ketetapan Nomor: S. Tap/31/X/2021 tanggal 07 Oktober 2021/Reskrim Kepolisian Resor Klungkung tentang Penetapan Tersangka atas nama I Made Lam (Tergugat DR/Penggugat DK) tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Memerintahkan Kepolisian Resor Klungkung untuk tetap mempertahankan status Tersangka dari I Made Lam (Tergugat DR/Penggugat DK) demi terungkapnya kebenaran sejati baik secara perdata maupun pidana;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas harta benda tidak bergerak milik Tergugat DR/Penggugat DK, yaitu terhadap sebidang tanah sebagaimana SHM No. 1633/Desa Ped atas nama I Made Lam, Surat Ukur tanggal 16 April 2009, No. 238/PED/2009, luas 9.490 m² yang terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali dan Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya sebagaimana SHM No. 3393/Desa Ped yang terletak di Dusun Biaung, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali;
9. Menghukum Tergugat DR/Penggugat DK untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta Rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan perkara ini;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

Halaman 27 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



11. Menyatakan Turut Tergugat I DR/Turut Tergugat I DK dan Turut Tergugat II DR/Tergugat I DK untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum Tergugat DR/Penggugat DK untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya Gugatan ini;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI:

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik secara tertulis tanggal 27 April 2022, dan atas Replik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 11 Mei 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H., SpN, tertanggal 19 Oktober 2020 Nomor: 21 antara I Made Lam dengan Naomi Christiana Kusmanto, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1633 atas nama pemegang hak I Made Lam surat ukur tanggal 16 April 2009 Nomor 238/PED/2009 luas 9.490 m² yang terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

Bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan merupakan fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah di dengar keterangannya di bawah sumpah dalam persidangan, pada pokoknya sebagai berikut:

1. **I Ketut Raka**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mendengar dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa terjadi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai pihak penjual dan Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II



Rekonvensi adalah pembeli tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa lokasi tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut terletak di Banjar Biaung, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung;
- Bahwa tanah yang dijual belikan tersebut lokasi tanahnya miring;
- Bahwa luas tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah 95 are;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik tanah yang diperjualbelikan tersebut atas nama I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dari awal mengenai jual beli tanah tersebut, namun saksi baru mengetahui ada transaksi jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi ketika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengaku menerima pembayaran uang muka tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa sertifikat tanah yang diperjualbelikan tersebut awalnya berada di penjual, kemudian setelah dilakukan pembayaran uang muka selanjutnya sertifikat tersebut diberikan kepada pembeli;
- Bahwa jual beli tanah tersebut terjadi sekitar 4 (empat) atau 6 (enam) bulan yang lalu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi maupun orang lain;
- Bahwa saksi tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa sekitar 10 (sepuluh) sampai 11 (sebelas) bulan lalu saksi diberitahu oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menerima uang muka dari Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi hanya sejumlah Rp100.000.000,00

Halaman 29 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



(seratus juta rupiah) dari pembayaran uang muka sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

- Bahwa pembayaran uang muka sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut dilakukan melalui transfer kepada Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, selanjutnya Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi memberikan uang muka tersebut sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang telah melakukan pembayaran uang muka Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan bukti pembayaran uang muka tersebut oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa menurut pengakuan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sisa uang muka pembayaran tanah sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) berada pada Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi;
- Bahwa tidak ada orang lain yang mengetahui mengenai pembayaran uang muka sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kecuali Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi sendiri;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran uang muka sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kemudian dilakukan pengukuran terhadap tanah;
- Bahwa saksi pernah melihat ada pengukuran terhadap tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena rumah saksi dekat dengan lokasi tanah, namun saksi tidak berada di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa yang melakukan pengukuran di lokasi tanah yang diperjualbelikan tersebut dari Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi;
- Bahwa seingat saksi pada saat pengukuran tanah terdapat petugas Badan Pertanahan Nasional, namun saksi kurang melihat dengan jelas;
- Bahwa pengukuran tanah tersebut terjadi sekitar tahun 2021;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hasil pengukuran terhadap tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui ada pembeli lain atas tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu bernama Jacob;

2. **I Made Winaya**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui ada jual beli tanah;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjual tanah kepada Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi;

Halaman 30 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah 94 are;
- Bahwa konstruksi tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tanah jurang;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);
- Bahwa sekitar kurang dari 1 (satu) tahun lalu saksi diberitahu oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa pada tanggal 19 Oktober 2020 mendapatkan pembayaran uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adapun yang diterima oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi atas jual beli tanah tersebut;
- Bahwa menurut pengakuan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sisa uang pembayaran tersebut berada pada Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada pengukuran terhadap tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki tanah sebanyak 1 (satu) yaitu tanah yang dijual saja;
- Bahwa proses jual beli tanah tersebut belum selesai;
- Bahwa saksi tidak mengetahui orang lain yang membeli tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selain Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi;

Terhadap keterangan para saksi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor :1633/Desa Ped atas nama pemegang hak I Made Lam surat ukur tanggal 16 April 2009 Nomor 238/PED/2009 luas 9.490 m² yang terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Hasil *print out* dokumentasi bagian pertama tentang penunjukan lokasi tanah awal sebelum PPJB, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
 - Hasil *print out* dokumentasi bagian kedua tentang penunjukan lokasi tanah awal sebelum PPJB selanjutnya diberi tanda bukti T. II-2.a;

Halaman 31 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Hasil *print out* Internet Banking BCA Bukti Transaksi Transfer Dana uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 1 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;
 - Hasil *print out* Internet Banking BCA Bukti Transaksi Transfer Dana uang sejumlah Rp150.000.000,00 (Seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 5 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3.a;
 - Fotokopi Kwitansi Pembayaran Tahap I tanggal 19 Oktober 2020 yang diterima oleh I Made Lam, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3.b;
4. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.21 tanggal 19 Oktober 2020 antara I Made Lam dengan Naomi Christiana Kusmanto, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-4;
5. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor: STPL/36/VI/2021/SPKT/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tanggal 28 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5;
 - Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan No.B/07/1/2022 Res Kik tanggal 18 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-5.a;
6. Fotokopi Surat Kepada Kapolda Bali No. 020/KH-LEXI/DUMAS&MPH/IV/2022 tanggal 20 April 2022, Perihal Pengaduan Masyarakat dan Mohon Perlindungan Hukum serta Peninjauan Ulang terkait Laporan Polisi Nomor: LP/B/103/VI/2021/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tanggal 28 Juni 2021 atas nama Pelapor Naomi Christiana Kusmanto, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6.
 - Fotokopi Tanda Terima Surat Kepada Kapolda Bali Nomor: 020.A/KH-LEXI/DUMAS&MPH/IV/2022 tanggal 20 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-6.a;
7. Fotokopi Surat Kepada Komisi Kejaksaan Republik Indonesia No.020.E/KH-LEXI/DUMAS&MPH/IV/2022 tanggal 20 April 2022, Perihal Pengaduan Masyarakat dan Mohon Perlindungan Hukum serta Peninjauan Ulang terkait Laporan Polisi Nomor: LP/B/103/VI/2021/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tanggal 28 Juni 2021 atas nama Pelapor Naomi Christiana Kusmanto, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7;
 - Fotokopi Pengiriman kepada Komisi Kejaksaan Republik Indonesia tanggal 7 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-7.a;
8. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung Nomor: HP.03/1005-51.05/III/2022 tanggal 10 Maret 2022 perihal Permohonan Pemblokiran, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8;

Halaman 32 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



- Fotokopi Kwitansi Pembayaran Blokir Sertifikat Hak Milik No.1633/Desa Ped ke Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung tertanggal 01 April 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-8.a;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.II-1 merupakan fotokopi dari fotokopi dan T.II-2, T.II-2.a, T.II-3, dan T.II-3.a merupakan hasil *print out*;

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah di dengar keterangannya di bawah sumpah/janji dalam persidangan, pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Wahid Hasyim**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjual tanah;
- Bahwa saksi mengetahui ada tanah yang dijual tersebut dari Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi;
- Bahwa saksi yang menawarkan tanah kepada Saksi Muhammad Tahir, kemudian Saksi Muhammad Tahir menawarkan tanah tersebut kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pembeli;
- Bahwa transaksi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut terjadi pada tahun 2020;
- Bahwa tanah sengketa tersebut berlokasi di Banjar Biaung, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah sengketa sebanyak 5 (lima) kali, termasuk saat dilakukan pengukuran tanah;
- Bahwa pengecekan lokasi tanah sengketa tersebut diikuti oleh saksi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, Saksi Muhammad Tahir, dan Jacob (orangtua dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi);
- Bahwa saksi yang mencarikan tukang untuk mengukur tanah atas permintaan Jacob;
- Bahwa pengukuran tanah tersebut dilakukan oleh seseorang yang bekerja di BPN yang bernama Ketut Arta dan pengukuran tanah dilakukan pada hari libur;
- Bahwa pengukuran tanah yang akan dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pertama dilaksanakan sekitar akhir tahun 2020, dan yang kedua sekitar awal tahun 2021;

Halaman 33 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap pengukuran tanah tersebut, yang pertama diperoleh luas 74 are, kemudian saksi menyampaikan kepada Jacob sehingga dilakukan pengukuran yang kedua sekitar 1 (satu) minggu kemudian, pada pengukuran kedua diperoleh luas 94 are, sesuai dengan luas tanah yang tercantum di sertifikat;
- Bahwa pengukuran dilakukan menggunakan alat seperti satelit;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran tersebut ditunjukkan fotokopi sertifikat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa luas tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut seluas 94 are;
- Bahwa pengukuran atas tanah merupakan permintaan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dimana Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi meminta untuk melakukan pengukuran, proses aspek, perataan dengan alat berat kemudian dilakukan pelunasan pembayaran;
- Bahwa petugas ukur BPN yang bernama Ketut Arta memberikan hasil pengukuran melalu pesan Whatsapp kepada saksi kemudian saksi teruskan kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, setelah keluar hasil ukur tersebut Jacob mau melunasi pembayaran tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengulur waktu terus menerus;
- Bahwa saat pengukuran tanah disertai pula dengan pemasangan patok sejumlah 150 (seratus lima puluh) buah berupa besi pipa, namun setelah 1 (satu) minggu dipasang patok tersebut hilang;
- Bahwa patok tanah tersebut dipasang oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas penunjukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saat pengukuran saksi meminta Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agar ada pihak penyanding yang menghadiri proses pengukuran tersebut, namun tidak ada penyanding yang datang dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengaku sudah berkoordinasi dengan para penyanding;
- Bahwa posisi sertifikat tanah sengketa ketika ditawarkan kepada Jacob itu sedang digadaikan kepada I Made Sukanati, dan sudah pernah dilihat sertifikat aslinya sebelum ditebus dari penggadaian tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah yang dijual itu atas nama I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);
- Bahwa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan sertifikat luasnya adalah 94 are, bukan tanah yang dilakukan pengukuran tersebut;

Halaman 34 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp

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 harga tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membayar transaksi tanah sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dimana Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan saat melakukan penebusan tanah di kantor notaris dan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan sebagai pelunasan pembayaran tahap pertama di bank;
- Bahwa pembayaran di notaris dilakukan sekitar tahun 2020;
- Bahwa awalnya ketika Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan membeli tanah sengketa tersebut, Jacob bersedia menebus tanah yang digadaikan kepada I Made Sukanati dengan membayar uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menandatangani kuitansi pembayaran uang muka sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) di kantor notaris, kemudian dilakukan pengambilan sisa uang muka transaksi jual beli tanah di bank sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat pengambilan uang di bank ada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Jacob, saksi ikut pada saat itu namun saksi menunggu di luar;
- Bahwa saat ini tanah tersebut belum dibayar lunas dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baru menerima uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dikarenakan Jacob mengetahui tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sendiri;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran uang muka sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kemudian dilakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB);
- Bahwa diketahui Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menjual tanah yang bukan miliknya kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa tanah yang dilakukan pengecekan dan pengukuran (bukti T.II-2 dan T.II-2.a) tersebut ternyata bukan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melainkan milik orang lain, sedangkan tanah milik Penggugat

Halaman 35 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di lokasi lain di dekat jurang, sehingga tidak sesuai tanah yang ditunjukkan kepada Jacob dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

- Bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bukan merupakan tanah datar, melainkan tanah jurang;
- Bahwa perkiraan harga jual tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di pinggir jurang sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) atau sekitar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per are, karena tidak dapat dilakukan pembangunan di tanah tersebut;
- Bahwa ketika dilakukan pembayaran di notaris, saksi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui bahwa tanah yang ditunjukkan dan diakui sebagai milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebenarnya bukan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama pemilik tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai miliknya tersebut, namun tanah tersebut dikelola oleh Sudi;
- Bahwa setelah mengetahui informasi tersebut, saksi memberitahukan kepada Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi untuk mencegah dilakukan pelunasan pembayaran;
- Bahwa setelah menjual tanah yang bukan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama dengan iparnya yang bernama I Gede Raka datang ke villa milik Jacob di Nusa Penida untuk meminta maaf karena telah menjual tanah yang bukan miliknya kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa atas permintaan maaf dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Jacob berkeinginan agar uang yang telah dibayarnya untuk dikembalikan, namun karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mampu mengembalikan uang tersebut maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkeinginan mengganti rugi dengan memberikan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berada di lokasi lain. Jacob meminta tanah seluas 9 are, sedangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya dapat memberikan 7 are, sehingga belum ada kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Jacob;
- Bahwa kemudian mediasi sempat dilakukan juga di kantor Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, namun tidak membuahkan hasil;

Halaman 36 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



- Bahwa sekitar tahun 2021 Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi melaporkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ke kantor polisi, saksi mengetahui hal tersebut saat saksi dipanggil sebagai saksi oleh pihak kepolisian;
- Bahwa pihak kepolisian pernah datang ke lokasi tanah sengketa dan saat itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengatakan bahwa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tanah yang berlokasi di dekat jurang, sehingga tanah yang dijual dengan yang ditunjukkan kepada pembeli itu berbeda;
- Bahwa pengecekan tanah bersama pihak kepolisian tersebut dihadiri oleh saksi, Saksi Muhammad Tahir, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan 4 (empat) orang pihak kepolisian;
- Bahwa ketika Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyuruh orang untuk meratakan tanah yang telah dikur dan dipatok tersebut, tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa tanah yang diakui sebagai milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terletak bersebelahan pada sisi timur dengan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di jurang;
- Bahwa dalam transaksi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut saksi dijanjikan memperoleh 5% (lima persen) dari harga jual beli tersebut, namun sampai saat ini saksi belum memperoleh uang tersebut;

2. **Muhammad Tahir**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi telah menawarkan tanah kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa saksi mengetahui adanya tanah yang dijual tersebut dari Saksi Wahid Hasyim;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah sengketa tersebut sebanyak 5 (lima) kali, termasuk saat dilakukan pengukuran tanah sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa tanah sengketa tersebut berlokasi di Banjar Biaung, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung;
- Bahwa pengecekan lokasi tanah sengketa tersebut diikuti oleh saksi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, Saksi Wahid Hasyim, dan Jacob (orangtua dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi);
- Bahwa saat pengukuran tanah sengketa dihadiri oleh saksi, Saksi Wahid Hasyim, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I

Halaman 37 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



- Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi dan 2 (dua) orang tukang ukur dari BPN;
- Bahwa yang mencarikan tukang untuk mengukur tanah adalah Saksi Wahid Hasyim;
 - Bahwa pada saat pengukuran kedua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi memasang patok tanah sejumlah 150 (seratus lima puluh) buah, yang mengetahui batas-batas tanah adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa tanah yang ditunjukkan (bukti T.II-2 dan T.II-2.a) tersebut ternyata bukan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sedangkan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tanah jurang, letaknya bersebelahan dengan tanah yang dilakukan pengukuran;
 - Bahwa tanah datar tersebut adalah milik orang lain;
 - Bahwa perkiraan harga tanah datar tersebut sekitar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) per are;
 - Bahwa harga tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
 - Bahwa perkiraan harga jual tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di pinggir jurang sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), karena tidak dapat dilakukan pembangunan di tanah tersebut;
 - Bahwa saat ini tanah tersebut belum dibayar lunas dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baru menerima uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), sisanya yang belum dibayarkan sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - Bahwa saksi tidak mengetahui pembayaran uang muka yang pertama, namun saat di lokasi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengatakan tanahnya digadaikan kepada orang lain seharga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga harus menebus gadai itu terlebih dahulu, akhirnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Jacob dan Saksi Wahid Hasyim mau menebus sertifikat tersebut. Setelah dilakukan penebusan gadai tersebut kemudian baru bisa ke notaris;
 - Bahwa pembayaran uang muka yang kedua dilakukan di notaris, namun saksi tidak ikut;
 - Bahwa saat dilakukan proses perataan tanah tidak ada pihak yang keberatan, namun setelah dilakukan proses perataan tanah dengan alat berat, ada pihak

Halaman 38 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



- yang keberatan dan mengaku bahwa lahan tersebut bukan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melainkan adalah milik bosnya (pemilik tanah);
- Bahwa setelah Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengetahui bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjual tanah yang bukan miliknya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersama dengan iparnya yang bernama I Gede Raka datang ke villa milik Jacob (orangtua dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) di Toyapakeh untuk meminta maaf karena telah menjual tanah yang bukan miliknya kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
 - Bahwa atas permintaan maaf dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Jacob berkeinginan agar uang yang telah dibayarnya untuk dikembalikan, namun karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mampu mengembalikan uang tersebut maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkeinginan mengganti rugi dengan memberikan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berada di lokasi lain. Jacob meminta tanah seluas 9 are, sedangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya dapat memberikan 7 are, sehingga belum ada kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Jacob;
 - Bahwa kemudian mediasi sempat dilakukan juga di kantor Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, namun tidak membuahkan hasil;
 - Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi melaporkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ke kantor polisi, saksi mengetahui hal tersebut saat saksi dipanggil sebagai saksi oleh pihak kepolisian sebanyak 3 (tiga) kali;
 - Bahwa saksi hadir saat pihak kepolisian datang ke lokasi tanah, selain itu juga ada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang hadir;
 - Bahwa pihak kepolisian datang ke lokasi sebanyak 1 (satu) kali;
3. **Pieter Samuel Wannee, ST**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui ada transaksi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
 - Bahwa saksi diperintahkan oleh Jacob (orang tua dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) untuk meratakan tanah sengketa dengan alat berat pada bulan November 2020;
 - Bahwa saksi meratakan tanah tersebut dengan alat berat selama 7 (tujuh) hari;
 - Bahwa meratakan tanah seluas 90 are, namun tidak semua bagian dari tanah tersebut yang saksi ratakan;

Halaman 39 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



- Bahwa terdapat patok sebagai pembatas pada tanah yang diratakan tersebut, pada hari keempat ditanjakan pertama patoknya hilang, 2 (dua) hari kemudian sebelum saksi menyelesaikan tugas ternyata patok kedua hilang, selanjutnya di bagian belakang juga hilang;
- Bahwa terdapat kurang lebih 10 (sepuluh) sampai dengan 12 (dua belas) patok yang saksi ketahui, ada 5 (lima) patok yang hilang, namun setelah itu ada muncul patok baru yang bentuknya tidak rigid kurang lebih 10 (sepuluh) patok kayu yang baru tertancap di tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui orang yang telah mencabut patok tersebut;
- Bahwa setelah mengetahui ada patok yang hilang, saksi melaporkan kepada Jacob;
- Bahwa saksi mengetahui orang yang telah mencabut patok tersebut pada saat pihak kepolisian berjumlah 3 (tiga) orang melakukan olah tempat kejadian perkara, dimana saat itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengaku menyuruh orang untuk mencabut patok tersebut;
- Bahwa pembayaran atas tanah tersebut belum lunas karena tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata bukan milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai pengukuran atas tanah;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah menemui Jacob untuk membahas tentang transaksi tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta maaf dan mengakui kesalahannya, namun karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak sanggup mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkeinginan memberikan ganti rugi berupa tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang berada di lokasi lain seluas 7 are, namun Jacob meminta tanah seluas 9 are, sehingga belum ada kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Jacob;
- Bahwa kemudian mediasi sempat dilakukan juga di rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan kantor notaris, namun tidak membuahkan hasil;
- Bahwa saat mediasi di kantor notaris, dihadiri oleh 3 (tiga) orang anggota Polda, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Saksi Wahid Hasyim, Saksi

Halaman 40 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Muhammad Tahir, keponakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan saksi;

- Bahwa saksi diperintahkan oleh Jacob untuk melaporkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena masalah transaksi tanah tersebut, dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak pelapor;
- Bahwa saksi hadir saat dilakukan olah tempat kejadian perkara oleh pihak kepolisian, selain itu dihadiri pula oleh Saksi Wahid Hasyim, Saksi Muhammad Tahir, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan 3 (tiga) orang personil polisi;
- Bahwa saat dilakukan olah tempat kejadian perkara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengaku ditipu dan didorong oleh Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, namun saksi tidak mengetahui maksud perkataan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Juli 2022, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa yang berlokasi di Banjar Biaung, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, dengan dihadiri oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beserta Kuasa Hukumnya dan Kuasa Hukum Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang selengkapnya tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 15 Juli 2022;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada tanggal 21 Juli 2022 dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada tanggal 21 Juli 2022;

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 KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya sebelum menjawab pokok perkara telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 41 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



1. *Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)*

Dalam perkara *aquo*, Pihak yang bertindak atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap karena masih ada pihak-pihak yang harus bertindak atau ditarik selaku Tergugat, dengan argumentasi hukum yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Sebagaimana **dapat terlihat jelas telah diakui sendiri oleh Penggugat pada Posita Angka 19 s.d. 24 dalam Surat Gugatannya** bahwa salah satu fakta baik secara tersurat dan tersirat yang menjadi alasan Tergugat II ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *aquo* karena Tergugat II telah melaporkan Penggugat dan Tergugat I telah melakukan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan sebagaimana di maksud Pasal 378 KUHP dan Pasal 372 KUHP ke Kepolisian Resor Klungkung/Kepolisian Daerah Bali *sebagaimana Laporan Polisi No. LP/B/103/VI/2021/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tanggal 28 Juni 2021*, tetapi **janggalnya secara hukum formil** ternyata dalam Surat Gugatannya masih ada pihak yang tidak ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara *aquo*, yakni Pihak Kepolisian Daerah Bali *cq.* Kepolisian Resor Klungkung. Apalagi keterlibatan Pihak Kepolisian Daerah Bali *cq.* Kepolisian Resor Klungkung ditegaskan secara tertulis pada **Petitum Angka 8, 10 dan Angka 11 dalam Surat Gugatan *aquo*** sehingga demi hukum dan keadilan, kehadiran Kepolisian Daerah Bali *cq.* Kepolisian Resor Klungkung *selaku Pihak diharuskan untuk mengungkapkan benar atau tidaknya fakta yang didalilkan oleh Penggugat*;
- *Selain itu, Penggugat telah menutupi fakta hukum bahwa sertifikat tanah, yakni SHM No. 1633 pada saat itu sedang digadaikan kepada NI MADE SUKANATI besaran pinjaman Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah), sehingga transaksi jual beli baru dapat dilakukan apabila SHM No. 1633 ditebus terlebih dahulu. Oleh karena itu, disepakati dan dilakukan penebusan SHM tersebut kepada NI MADE SUKANATI dan selanjutnya uang penebusan diperhitungkan sebagai *Down Payment* (Uang Muka) ditambah Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah), sehingga total *Down Payment* (Uang Muka) adalah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah). Kemudian SHM tersebut disepakati dititipkan ke Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I), jadi Turut Tergugat I mengetahui dengan pasti fakta hukum bahwa SHM No. 1633/Desa Ped. terlebih dahulu ditebus dari NI MADE SUKANATI, oleh*



karena itu kehadiran NI MADE SUKANATI selaku Pihak diharuskan untuk mengungkapkan benar atau tidaknya fakta yang didalilkan oleh Penggugat;

- Oleh karena itu, menjadi **cacat formil Surat Gugatan Penggugat** karena **tidak menarik** Kepolisian Daerah Bali cq. Kepolisian Resor Klungkung dan NI MADE SUKANATI sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;

2. **Eksepsi Kekeliruan Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (Exceptio Error in Persona)**

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat II, karena Tergugat II tersebut merupakan Pembeli beritikad baik dalam perkara *aquo*, sebagaimana telah terdapat Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan *jo*. Butir ke-IX Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 dirumuskan bahwa: *“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik **sekalipun kemudian diketahui** bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”*

*“Pemilik asal **hanya dapat** mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”*

Jadi, demi hukum dan keadilan, seharusnya Penggugat tidak menarik Tergugat II karena Tergugat II tersebut merupakan Pembeli beritikad baik dalam perkara *aquo*;

3. **Eksepsi Gugatan Kabur (Exceptio Obscur Libel)**

a. **Kontradiksi antara Posita dengan Posita**

- Bahwa dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7, sangat bertentangan dengan Posita Angka 9, **di satu sisi** dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7 menyatakan Penggugat **dipaksa** oleh Tergugat I untuk menandatangani kuitansi tertanggal 19 Oktober 2021, yang mana pada saat itu Penggugat **belum menerima dana apapun** terkait proses jual beli tanah tersebut, tetapi **di sisi lainnya** dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 9 menyatakan Penggugat **telah menerima** uang sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta Rupiah) pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 antara Tergugat II dengan Penggugat ditandatangani **dengan sadar hukum** di hadapan Turut Tergugat I;
- Bahwa dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7 sampai dengan Angka 16, sangat bertentangan dengan Posita Gugatan Angka 21 dan 22, **di satu sisi** dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7 sampai



dengan Angka 16 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat secara materiil dan immateriil termasuk belum mendapatkan uang *Down Payment* (Uang Muka) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah), tetapi **di sisi lainnya** dalil Posita Angka 21 dan 22 *aquo* menyatakan bahwa sepantasnya Tergugat II tetap melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 *aquo* dengan melakukan pembayaran tahap ke 2 (Dua) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah). Jadi, seolah-olah Penggugat adalah manusia pengampun yang tidak lagi mempersoalkan keberadaan uang *Down Payment* (Uang Muka) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah), padahal semuanya adalah rekayasa fakta yang coba menutupi kolaborasi curang antara Penggugat dengan Tergugat I, tetapi sayangnya Penggugat malah terjebak pada dalil yang *inkonsistensi*;

b. Kontradiksi antara Posita dengan Petitum

- Bahwa dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7 sampai dengan Angka 16, yang bertentangan dengan Petitum Gugatan Angka 6, **di satu sisi** dalil Penggugat pada Posita Gugatan Angka 7 sampai dengan Angka 16 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat secara materiil dan immateriil termasuk belum mendapatkan uang *Down Payment* (Uang Muka) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah), tetapi **di sisi lain** dalam Petitum Angka 6 memohonkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 yang dibuat di Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I) dinyatakan sah dan tetap harus dilaksanakan;

c. Kontradiksi antara Petitum dengan Petitum

- Bahwa dalil Penggugat pada Petitum Gugatan Angka 5, yang bertentangan dengan Petitum Gugatan Angka 6 dan 7, **di satu sisi** dalil Penggugat pada Petitum Gugatan Angka 5 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat secara materiil dan immateriil termasuk belum mendapatkan uang *Down Payment* (Uang Muka) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah), tetapi **di sisi lain** dalam Petitum Angka 6 dan 7 memohonkan bahwa Perjanjian



Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 yang dibuat di Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat I) dinyatakan sah dan juga menyatakan Tergugat II untuk tetap melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 *aquo* dengan melakukan pembayaran tahap ke 2 (Dua) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar Rupiah), *sungguh suatu dalil yang tidak jelas dan tidak konsisten serta bertentangan dengan asas-asas hukum, yang berarti gugatan menjadi kabur (obscur)*;

4. Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat yang telah mengandung ***Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), Kekeliruan Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat (Exceptio Error in Persona)*** dan ***Gugatan Kabur (Exceptio Obscur Libel)***. Kaburnya gugatan, ketidakjelasan dan inkonsistennya antara posita dengan posita, antara posita dengan petitum, dan antara petitum dengan petitum dalam gugatan ***dapat merugikan*** Tergugat II dan sangat bertentangan dengan tujuan hukum, yakni kepastian hukum yang berkeadilan, ***maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dalam perkara aquo dinyatakan tidak dapat diterima***;
5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, ***maka gugatan yang kabur seperti itu***, sesuai Yurisprudensi MARI No. 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 *jo.* No. 601 K/Sip/1975 *jo.* No. 200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 *jo.* No. 67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972 *jo.* No. 28 K/Sip/1973 tanggal 15-11-1975 *jo.* No. 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975 ***harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)***.

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara *aquo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut pada pokoknya adalah:

1. Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Eksepsi kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio error in persona*);
3. Eksepsi gugatan kabur (*exceptio obscur libel*);

Menimbang, bahwa tujuan dari eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;



Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata, eksepsi dibagi dalam eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara) dan eksepsi materil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materil);

Menimbang, bahwa yang termasuk eksepsi prosesuil adalah eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi di luar kompetensi atau kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan Pasal 136 HIR/ 162 RBg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut;

1. Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Menimbang, bahwa untuk dapat mengetahui kebenaran mengenai kedudukan, kapasitas, kewenangan, ruang lingkup, maupun hubungan hukum antar subjek hukum dalam perkara, yaitu Penggugat dengan Tergugat dan/atau Turut Tergugat, baru dapat diketahui dalam pemeriksaan pokok perkara (*veerveten principle*) berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak, hal tersebut sejalan dengan kaidah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 457 K/Sip/1975 tanggal 18 Nopember 1975 *jo* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tidak ada urgensinya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus mengikutsertakan pihak-pihak yang menurut Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi diharuskan untuk mengungkapkan benar atau tidaknya fakta yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan demikian dalil eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut haruslah ditolak;

2. Eksepsi kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio error in persona*)

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan eksepsi di atas, untuk dapat mengetahui kebenaran mengenai kedudukan, kapasitas, kewenangan, ruang lingkup, maupun hubungan hukum antar subjek hukum dalam perkara, yaitu Penggugat dengan Tergugat dan/atau Turut Tergugat, baru dapat diketahui



dalam pemeriksaan pokok perkara (*veerweten principle*) berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak, dengan demikian maka eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

3. Eksepsi gugatan kabur (*exceptio obscur libel*)

Menimbang, bahwa untuk dapat mengetahui kebenaran menyangkut segala hal terkait dengan jual beli tanah objek sengketa, dari segi subjek maupun objek, baru dapat diketahui dalam pemeriksaan pokok perkara (*veerweten principle*) berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak, oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat dinyatakan kabur atau *obscur libel*. Adapun uraian eksepsi yang masih memerlukan pembuktian, haruslah dipertimbangkan bersama dalam pertimbangan pokok perkara, maka eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi tersebut di atas telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pertimbangan terhadap pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi secara *mutatis mutandis* menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Majelis Hakim menilai bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *aquo* adalah:

- Apakah benar perbuatan Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi yang telah mengambil dan menguasai sisa uang Pembayaran I (Pertama) atas jual beli tanah sengketa sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) merupakan Perbuatan Melawan Hukum?;
- Apakah benar perbuatan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah menyerahkan uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi yang seharusnya diserahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum?;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II Konvensi/Penggugat Konvensi membantah gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku sebagaimana diatur dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 163 HIR/283 RBg yang berbunyi: "*Barang siapa yang mengatakan mempunyai hak, menyebutkan suatu perkara sungguh-sungguh untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah menerangkan adanya hak itu dan adanya perkara sungguh-sungguh itu*", maka dalam perkara *aquo* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara *aquo* untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat yaitu bukti surat P-1 sampai dengan P-2 dan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat yaitu T.II-1 sampai dengan T.II-8.a dan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji di persidangan sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara, dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 15 Juli 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan turut pula dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020, yang dibuat di Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi), atas transaksi jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1633, Surat Ukur tertanggal 16 April 2009, No. 238/PED/2009, luas: 9.490 m², yang terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, atas nama pemegang hak I Made Lam, senilai Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 *a quo*, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkedudukan sebagai pihak penjual/ pihak pertama dan Tergugat II Konvensi/Penggugat

Halaman 48 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi berkedudukan sebagai pihak pembeli/ pihak kedua atas pembelian sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1633 *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan lebih dahulu hubungan hukum para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, berarti perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih orang (pihak) dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata, Perjanjian Jual Beli merupakan *suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya para pihak mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar. Dengan demikian, unsur yang terkandung dalam suatu perikatan jual beli tersebut adalah:

- 1) Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- 2) Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- 3) Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara penjual dan pembeli;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan KUHPerdata, maka perlu juga diperhatikan tentang sahnya perjanjian yang menurut Pasal 1320 KUHPerdata yang didalamnya mengandung 4 (empat) syarat sebagai berikut:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan;
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa, "*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau*

Halaman 49 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”;

Menimbang, bahwa selain memperhatikan pada Pasal 1320 KUHPerdara sebagai syarat sahnya perjanjian, juga dengan memperhatikan pula sifat kekhususan jual beli dalam hal objek jual beli berupa hak atas tanah, yang menurut hukum tanah nasional harus didasarkan atau berasaskan pada terang dan tunai;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki hubungan hukum dengan pihak Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dimana kedudukan hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak penjual/pihak pertama dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020, yang dibuat di Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi), atas transaksi jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1633, surat ukur tertanggal 16 April 2009, No. 238/PED/2009, luas: 9.490 m², yang terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, atas nama pemegang hak I Made Lam, senilai Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah). Bahwa di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* antara pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan pihak Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi laksanakan dengan itikad baik guna menepati seluruh klausul yang terdapat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 tersebut;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti surat P-1 yaitu Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 21 tertanggal 19 Oktober 2020 dan P-2 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1633 yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya, selain itu berdasarkan keterangan Para Saksi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya sama sekali tidak mengetahui adanya transaksi jual beli objek tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1633, namun setelah Majelis Hakim memcermati bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu T.II-1 dan T.II-4 ternyata bukti surat tersebut adalah sama dan relevan dengan dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di atas, dan berdasarkan bukti tersebut diketahui bahwa Pihak Pertama adalah I Made Lam selaku Penjual, dan Pihak Kedua adalah Naomi Christiana Kusmanto selaku Pembeli selanjutnya dalam perjanjian tersebut dinyatakan bahwa “.....*Pihak Pertama yang bertindak tersebut di atas menerangkan dengan ini telah menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua.*

Halaman 50 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Pihak Kedua menerangkan dengan ini telah menerima dan membeli dari Pihak Pertama, atas:

- *Sebidang tanah dengan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1633/Desa Ped, seluas: 9.490 m², yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16-04-2009, Nomor:238/Ped/2009, terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, terdaftar atas nama: I Mada Lam.....”*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah menunjukkan bahwa:

- *Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memiliki hubungan hukum sebagai Penjual dan Pembeli yang didalamnya melekat hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lainnya;*
- *Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah sepakat untuk melakukan perikatan pada tanggal 19 Oktober 2020 atas jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1633 seluas 9.490 m² terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);*
- *Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan pihak (subjek) yang mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.21 tertanggal 19 Oktober 2020;*

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi membantah dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut yang menyebutkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak memahami klausul Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 baik secara komprehensif maupun secara konteks, apalagi berdalil melaksanakannya dengan itikad baik, sungguh pernyataan yang ironis. Bahwa Penggugat telah gagal paham soal frasa “itikad baik”, demi hukum dan keadilan “itikad baik” seharusnya sudah terlihat sejak sebelum, pada saat, dan sesudah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020, namun faktanya I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) telah memberikan informasi yang tidak benar dengan menunjuk lokasi tanah yang berbeda dengan yang tertera pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1633;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi berupa T.II-2 dan T.II-2.a yaitu dokumentasi bagian pertama dan kedua tentang penunjukan lokasi tanah awal sebelum PPJB



ditandatangani, bersesuaian pula dengan keterangan Saksi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi di persidangan, diperoleh fakta bahwa penunjukan lokasi tanah dan pengukuran tanah yang menjadi objek dalam perikatan jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi selalu diikuti oleh orang tua Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang bernama Jacob, sedangkan apabila dicermati yang menjadi subjek hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sedangkan Jacob tidak terlibat didalam perjanjian tersebut, pun demikian Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai subjek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 tidak pernah sekalipun mengikuti penunjukan atau pengukuran atas objek tanah sengketa, serta tidak pernah memberikan surat kuasa kepada Jacob untuk melihat lokasi tanah atau melakukan pengukuran tanah terhadap objek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 maupun memberikan kuasa kepada Jacob untuk melakukan suatu perbuatan hukum untuk dan atas nama Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak pembeli berkaitan dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan bukti surat T.II-4 yaitu berupa Salinan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.21 tanggal 19 Oktober 2020, diketahui objek jual beli telah bersertifikat, yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1633, sebagai tanda bukti hak, sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, alat pembuktian mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Data fisik terdiri dari data letak, luas, batas-batas, keterangan fisik tentang tanah dan beban (bangunan dan atau tanaman) yang ada di atas tanah sedangkan data yuridis mengenai jenis hak dan mengenai siapa pemegang hak (perorangan, badan hukum) atas tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena objek jual-beli telah bersertifikat maka sudah sepatutnya ada penghati-hatian yang cukup bagi masing-masing subjek dalam jual-beli khususnya bagi pembeli mengenai hakikat perihal yang diperjanjikan, dan apabila dikaitkan dalam perkara *aquo*, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak pembeli telah menyetujui untuk membeli objek tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1633 atas nama I Made Lam tersebut tanpa adanya keberatan baik dari data fisik dan data yuridis yang terkandung didalamnya, serta PPJB dalam perkara *aquo* sebagai suatu akta otentik yang dibuat oleh Notaris maka sebelum



penandatanganan, Notaris telah membacakan dan menjelaskan isi didalamnya dan terhadap hal tersebut tidak juga ternyata adanya keberatan dari masing-masing pihak dan akhirnya ditandai dengan kesadaran pada saat penandatanganan (*verlijden*) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.21 tanggal 19 Oktober 2020 tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian diperoleh fakta hukum unsur dalam perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdara telah terpenuhi, perjanjian tersebut telah pula dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga Majelis Hakim berpendapat dengan berpedoman pada kausa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang benar dan beritikad baik dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, oleh karenanya **petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi angka 3 (tiga) yang pada pokoknya memohon agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan merupakan pihak yang dirugikan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020, yang dibuat di Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi), dikarenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menerima sepenuhnya apa yang menjadi hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya mendalilkan:

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 *a quo* yang menentukan bahwa: "Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 19 Oktober 2020 akan dibayarkan oleh pihak kedua/ Pembeli (Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) kepada pihak pertama/ Penjual (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi)";
- Bahwa Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi mendatangi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan menyuruh serta memaksa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menandatangani Kwitansi tertanggal 19 Oktober 2021 guna melanjutkan proses jual beli terhadap tanah



a quo, yang dimana pada saat itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum menerima dana apapun terkait proses jual beli tanah tersebut;

- Bahwa uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang seharusnya diterima oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi justru malah diserahkan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi yang dalam hal ini adalah orang yang mengenalkan/ dan atau menghubungkan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi terkait proses jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1633 *a quo* yang tentu saja hal tersebut sangat merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena tidak bisa menerima dan mendapatkan apa yang menjadi hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan justru uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut dikuasai oleh Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi;
- Bahwa dari uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang pada saat itu sudah dikuasai oleh Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya diberikan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) oleh Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi yang tentu saja itu sudah sangat merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak penjual dan sudah melanggar hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang dimana seharusnya uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 *a quo*, seharusnya menjadi milik dan hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya atas proses jual beli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui jawabannya membantah dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dan menyatakan:

- Bahwa untuk berjalannya proses jual beli antara Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), maka SHM tanah yang ditawarkan tersebut, yakni SHM No. 1633/Desa Ped harus ditebus terlebih dahulu dari Ni Made Sukanati dan transaksi penebusan itu di lakukan di kantor Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi)

Halaman 54 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



dengan sepengetahuan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi), yang dihadiri pula oleh I Komang Sudipa (Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi), I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), Agus dan Jacob (Ayah dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi);

- Bahwa uang penebusan (pelunasan) sesuai perjanjian yang disepakati oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Ni Made Sukanati sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditransfer dan diserahkan langsung oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Ni Made Sukanati selaku pemegang SHM tanah tersebut. Jadi, uang Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) diterima langsung oleh Ni Made Sukanati bukan oleh I Komang Sudipa (Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi);
- Bahwa selanjutnya SHM No. 1633/Desa Ped yang telah ditebus dari Ni Made Sukanati tersebut dititipkan kepada Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi) untuk mendukung proses jual beli lebih lanjut antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa tepatnya pada tanggal 19 Oktober 2020, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 di hadapan Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi), dan pada saat itu juga Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menambah Down Payment (DP)/Uang Muka secara tunai sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) langsung di BCA Klungkung, yang diterima oleh I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan ditemani I Komang Sudipa (Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi);
- Bahwa bukti kuitansi penerimaan uang yang sudah dilegalisir oleh Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi) diberikan oleh I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) kepada Naomi Christiana Kusmanto (Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) setelah I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) menerima uang tersebut. Proses tanda tangan kuitansi disaksikan oleh Notaris/PPAT Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi) dengan penuh kesadaran tanpa ada paksaan dari pihak manapun;

Halaman 55 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati keterangan saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tidak ada satupun saksi yang mengetahui secara langsung mengenai proses pembayaran transaksi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Saksi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya mengetahui dari cerita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menerima uang muka dari Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi hanya sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari pembayaran uang muka sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Bahwa pembayaran uang muka sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut dilakukan melalui transfer kepada Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi, selanjutnya Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi memberikan uang muka tersebut sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dibantah oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dibuktikan dengan bukti surat T.II-3.b yaitu Kwitansi Pembayaran Tahap I tanggal 19 Oktober 2020 yang diterima oleh I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) yang bersesuaian pula dengan keterangan Saksi dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membayar transaksi tanah kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yang mana uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan saat melakukan penebusan tanah di kantor Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi dan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan sebagai pelunasan pembayaran tahap pertama di bank. Bahwa keterangan tersebut juga dikuatkan dengan keterangan Saksi Wahid Hasyim yang menerangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menandatangani kuitansi pembayaran uang muka sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) di kantor notaris, kemudian dilakukan pengambilan sisa uang muka transaksi jual beli tanah di bank sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mampu membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mampu membuktikan dalil bantahannya, dan benar telah melakukan pembayaran tahap pertama jual beli tanah sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.21 tertanggal 19 Oktober 2020,



dengan demikian Majelis Hakim berpendapat **petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi angka 3 (tiga) haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu menyatakan bahwa pihak Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum secara sadar dengan mengambil dan menguasai apa yang seharusnya menjadi hak dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yakni sisa uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sehingga menyebabkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian, Majelis Hakim berpendapat oleh karena berdasarkan pertimbangan petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak terbukti Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang dirugikan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 dan sudah dinyatakan ditolak, maka **petitum angka 4 (empat) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu menyatakan bahwa pihak Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum secara sadar dengan menyerahkan uang Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi yang dimana uang tersebut seharusnya diserahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sesuai dengan ketentuan yang tertuang di dalam PPJB *a quo*, sehingga menyebabkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian, Majelis Hakim berpendapat oleh karena berdasarkan pertimbangan petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak terbukti Penggugat merupakan pihak yang dirugikan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 dan sudah dinyatakan ditolak, maka **petitum angka 5 (lima) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi angka 6 (enam) yaitu menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020, yang dibuat di Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. (Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi) adalah sah dan tetap harus dilaksanakan sebagaimana yang telah tertuang di dalam pasal-pasal di dalam PPJB *a quo*, akan dipertimbangkan sebagai berikut;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mengambil alih seluruh pertimbangan hukum dalam petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut di atas;

Menimbang, oleh karena dalam pertimbangan di atas diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 19 Oktober 2020 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1633 seluas 9.490 m² terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung atas nama I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), perjanjian tersebut telah pula didahulukan dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang mana unsur dalam perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdata telah terpenuhi melalui perjanjian, perjanjian mana telah memenuhi kelesuruhan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga Majelis Hakim berpendapat perjanjian tersebut sah, oleh karenanya **petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi angka 6 (enam) beralasan hukum untuk dikabulkan;**

Menimbang, terhadap petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi angka 7 (tujuh) yaitu memerintahkan Tergugat II untuk tetap melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020, yakni dengan melakukan pembayaran tahap ke 2 (dua) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dari PPJB *a quo*, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan sudah sepantasnya Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tetap melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 *a quo*, dengan melakukan pembayaran tahap ke 2 (dua) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sesuai dengan ketentuan Pasal 2 dari PPJB *a quo*. Dikarenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak ada melanggar ketentuan dari PPJB *a quo*;

Menimbang, bahwa dalam bantahannya Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa sesuai isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020, maka sisa harga jual beli sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) akan di lunasi setelah pengukuran, aspek dan bagan jalan selesai serta tanda tangan persetujuan istri;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat berupa P-1 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris PPAT Ida Ayu Kल्पikawati,S.H, tertanggal 19 Oktober 2020 Nomor: 21 yang ternyata bersesuaian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti T.II-4 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.21 tanggal 19 Oktober 2020, dalam Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut disebutkan:

“

1. *Pembayaran I (Pertama) sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada tanggal 19 Oktober 2020.*
2. *Dan sisanya sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) akan dilunasi setelah Pengukuran, Aspek dan Bagan Jalan selesai serta Tanda Tangan Persetujuan Istri.”*

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut bersesuaian pula dengan keterangan Saksi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menerangkan bahwa pengukuran atas tanah merupakan permintaan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dimana Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi meminta untuk melakukan pengukuran, proses aspek, perataan dengan alat berat kemudian dilakukan pelunasan pembayaran;

Menimbang, bahwa apabila dicermati, ketentuan dalam Pasal 2 angka 2 PPJB *aquo* termasuk kedalam syarat tangguh, sebagaimana diatur dalam Pasal Pasal 1263 KUHPerdara yang memuat: *“Suatu perikatan dengan suatu syarat tangguh adalah suatu perikatan yang tergantung pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, atau yang tergantung pada suatu hal yang sudah terjadi tetapi tidak diketahui oleh kedua belah pihak. Dalam hal pertama, perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwanya terjadi; dalam hal kedua, perikatan mulai berlaku sejak terjadi”;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat sisa pembayaran kedua sejumlah Rp1.000.000.000, (satu miliar rupiah) sesuai dengan ketentuan Pasal 2 angka 2 dari PPJB *a quo* sebagai bentuk pelunasan transaksi jual beli tersebut, belumlah tiba waktunya untuk dilaksanakan oleh karena pelunasan tersebut diperjanjikan dilakukan setelah adanya pengukuran, aspek dan bagan jalan, sedangkan dalam perkara *a quo* belum adanya pengukuran, penyelesaian aspek dan bagan jalan, dengan demikian **petitum angka 7 (tujuh) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu memerintahkan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mencabut Laporan Polisi Nomor: LP/B/103/VI/2021/SPKT/POLRES KLUNGKUNG/POLDA BALI tertanggal 28 Juni 2021 tentang penipuan yang ditujukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dikarenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak melakukan penipuan maupun penggelapan terhadap proses jual beli tanah

Halaman 59 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum tersebut berkaitan dengan perkara pidana yang tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo* untuk dipertimbangkan dalam pertimbangan ini, dengan demikian **petitum angka 8 (delapan) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 (sembilan) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu menghukum pihak Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh pihak Penggugat sebesar Rp2.400.000.000,00 (dua milyar empat ratus juta rupiah), yang wajib dilaksanakan pihak Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara sekaligus dan lunas dalam jangka waktu 7 (Tujuh) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), Majelis Hakim berpendapat oleh karena berdasarkan pertimbangan petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak terbukti Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang dirugikan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 dan sudah dinyatakan ditolak, maka **petitum angka 9 (sembilan) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 (sepuluh) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu menyatakan Surat Ketetapan Nomor: S.Tap/31/X/2021/Reskrim Kepolisian Resor Klungkung Tentang Penetapan Tersangka atas nama I Made Lam (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tidak berlaku dan batal demi hukum, Majelis Hakim berpendapat perihal pengujian sah/tidaknya penetapan tersangka seorang subjek hukum adalah dilakukan berdasarkan hukum acara tersendiri, sedangkan dalam perkara ini Majelis Hakim hanya mengadili perkara keperdataan, sehingga Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum tersebut bukan ranah Majelis Hakim dalam perkara ini untuk mempertimbangkan, dengan demikian **petitum angka 10 (sepuluh) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 11 (sebelas) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu memerintahkan Satuan Reserse Kepolisian Resor Klungkung untuk mencabut dan membatalkan status Tersangka dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (I Made Lam) dikarenakan perkara ini merupakan perkara perdata sedangkan untuk menyatakan batal status Tersangka seorang subjek hukum berada atau merupakan ranah yang mengikuti hukum acara tersendiri, sehingga Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum tersebut bukan ranah Majelis Hakim dalam perkara ini untuk mempertimbangkan, dengan demikian



petitum angka 11 (sebelas) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi angka 12 (dua belas) yang memohon agar menghukum pihak Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh pihak Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) hingga sampai dilaksanakannya putusan *a quo* oleh pihak Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan karena dalam perkara *aquo* yang dituntut adalah perbuatan membayar sejumlah uang, maka berdasarkan Pasal 606a Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) serta yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 75K/SIP/1972 dengan kaidah hukum yang pada pokoknya menyatakan *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang, maka **petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi angka 12 (dua belas) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan sebagian, maka patut untuk dinyatakan menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa rekonvensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya. Oleh karena bagi Tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan gugatan melawan, artinya untuk menggugat kembali Penggugat, maka Tergugat itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan mengajukan gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabannya terhadap gugatan lawannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi pada pokoknya adalah agar menyatakan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 antara Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau batal demi hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan petitum angka 1 (satu) gugatan reconvensi yang memohon agar mengabulkan keseluruhan gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi, tentunya Majelis Hakim harus mempertimbangkan satu demi satu petitum reconvensi selanjutnya dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Reconvensi yang tertuang dalam surat jawabannya;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi mendalilkan I Made Lam (Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi) telah memberikan informasi yang tidak benar dengan menunjuk lokasi tanah yang berbeda dengan yang tertera pada SHM No. 1633/Desa Ped. Pengukuran yang pertama dilakukan namun luas tanah kurang, kemudian dilakukan pengukuran kembali dan I Made Lam (Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi) menunjuk tanah lain yang sebelumnya belum pernah ditunjukkan kepada Penggugat DR/Tergugat II DK sewaktu perjanjian awal jual beli;

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya, Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi menyangkal dengan tegas terhadap pernyataan Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi yang menyebutkan bahwa transaksi jual beli atas sebidang tanah dengan SHM No. 1633 berdasarkan (PPJB) No. 21, tertanggal 19 Oktober 2020 merupakan suatu transaksi sederhana yang dimana Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki itikad buruk terhadap transaksi tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum menyatakan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum maka terlebih dahulu dipertimbangkan makna dari keadaan perbuatan melawan hukum itu sendiri;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) merupakan bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang karena adanya perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan: *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Halaman 62 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Menimbang, bahwa untuk dianggap sebagai perbuatan (atau tidak berbuat) yang melanggar hukum, harus memenuhi kriteria:

- a. Melanggar hak subjektif orang lain; atau
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku; atau
- c. Melanggar kaidah tata susila; atau
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

bahwa untuk dikatakan suatu perbuatan tergolong perbuatan melawan hukum, tidak disyaratkan harus memenuhi keempat kriteria tersebut secara kumulatif, dengan terpenuhinya salah satu kriteria di atas, secara alternatif telah terpenuhi pula syarat untuk dikategorikan suatu perbuatan adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan, jawaban konvensi dan rekonvensi, replik, duplik, serta kesimpulan, ternyata hal yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah tidak adanya pembayaran pelunasan transaksi jual beli tanah sengketa, yang diakibatkan adanya perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menunjukkan tanah objek jual beli kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi selaku pembeli tidak sesuai dengan Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek dalam pengikatan jual beli antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat telah terungkap fakta yang pada pokoknya bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak milik (SHM) No. 1633 seluas 9.490 m² terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, terdaftar atas nama I Made Lam (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), namun terdapat perbedaan keterangan antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tentang lokasi dan batas-batas tanah objek sengketa sebagai berikut:

Keterangan batas-batas tanah sengketa dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi:

- Sebelah Utara : tanah milik Made Karma/ pohon jati;
- Sebelah Barat : tanah milik Sudi;
- Sebelah Selatan : tanah milik Watek;
- Sebelah Timur : jurang;

Sedangkan keterangan batas-batas tanah sengketa dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : tanah milik Made Karma/ pohon jati;
- Sebelah Barat : tanah milik Sudi;
- Sebelah Selatan : tanah milik Watek;
- Sebelah Timur : tanah miring;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan dalam pertimbangan konvensi petitem angka 2 (dua) gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Majelis Hakim mengambil alih seluruh pertimbangan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi/berupa T.II-2 dan T.II-2.a yaitu dokumentasi bagian pertama dan kedua tentang penunjukan lokasi tanah awal sebelum PPJB ditandatangani, bersesuaian pula dengan keterangan Saksi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi di persidangan, diperoleh fakta bahwa penunjukan lokasi tanah dan pengukuran tanah yang menjadi objek dalam perikatan jual beli antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi selalu diikuti oleh orang tua Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang bernama Jacob, sedangkan apabila dicermati yang menjadi subjek hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 tersebut adalah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sedangkan Jacob tidak terlibat didalam perjanjian tersebut, pun demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai subjek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 tidak pernah sekalipun mengikuti penunjukan atau pengukuran atas objek tanah sengketa, serta tidak pernah memberikan surat kuasa kepada Jacob untuk melihat lokasi tanah atau melakukan pengukuran tanah terhadap objek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 maupun memberikan kuasa kepada Jacob untuk melakukan suatu perbuatan hukum untuk dan atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pihak pembeli berkaitan dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa dikaitkan dengan bukti surat T.II-4 yaitu berupa Salinan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.21 tanggal 19 Oktober 2020, diketahui objek jual beli telah bersertifikat, yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1633, sebagai tanda bukti hak, sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, alat pembuktian mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Data fisik terdiri dari data letak, luas, batas-batas, keterangan fisik tentang tanah dan beban (bangunan dan atau tanaman) yang ada di atas tanah

Halaman 64 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



sedangkan data yuridis mengenai jenis hak dan mengenai siapa pemegang hak (perorangan, badan hukum) atas tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena objek jual-beli telah bersertifikat maka sudah sepatutnya ada penghati-hatian yang cukup bagi masing-masing subjek dalam jual-beli khususnya bagi pembeli mengenai hakikat perihal yang diperjanjikan, dan apabila dikaitkan dalam perkara *aquo*, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak pembeli telah menyetujui untuk membeli objek tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1633 atas nama I Made Lam tersebut tanpa adanya keberatan baik dari data fisik dan data yuridis yang terkandung didalamnya, serta PPJB dalam perkara *aquo* sebagai suatu akta otentik yang dibuat oleh Notaris maka sebelum penandatanganan, Notaris telah membacakan dan menjelaskan isi didalamnya dan terhadap hal tersebut tidak juga ternyata adanya keberatan dari masing-masing pihak dan akhirnya ditandai dengan kesadaran pada saat penandatanganan (*verlijden*) Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.21 tanggal 19 Oktober 2020 tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian diperoleh fakta hukum unsur dalam perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUHPerduta telah terpenuhi, perjanjian tersebut telah pula dituangkan dalam perjanjian pendahuluan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sehingga Majelis Hakim berpendapat dengan berpedoman pada ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, oleh karenanya **petitum gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi angka 2 (dua) harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum rekonvensi angka 3 (tiga) Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang memohon agar menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 21 tanggal 19 Oktober 2020 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau batal demi hukum, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan mengenai keabsahan pengikatan perjanjian jual beli *in casu* objek sengketa antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan konvensi angka 3 (tiga), sehingga Majelis Hakim akan mengambil alih segala pertimbangan



yang diuraikan dalam pertimbangan konvensi di atas, dengan demikian **petitum gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi angka 3 (tiga) haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum reconvensi angka 4 (empat) Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi yang ada pokoknya yaitu menghukum Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi dengan total sebesar Rp5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta rupiah) secara seketika, sekaligus, dan lunas dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van Gewijsde*), oleh karena berdasarkan pertimbangan petitum reconvensi angka 3 (tiga) terkait keasahan pengikatan jual beli telah dianggap sah dan mengikat kedua belah pihak, dan berdasarkan pertimbangan petitum angka 6 (enam) gugatan konvensi Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi telah dikabulkan dan perjanjian tetap dilanjutkan maka kerugian yang dialami oleh Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi belum terbukti dengan demikian **petitum reconvensi Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi angka 4 (empat) haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum reconvensi angka 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi, Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum tersebut berkaitan dengan perkara pidana yang tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo* untuk dipertimbangkan dalam pertimbangan ini, dengan demikian **petitum reconvensi angka 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum reconvensi Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi angka 8 (delapan) yang memohon untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas harta benda tidak bergerak milik Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi, yaitu terhadap sebidang tanah sebagaimana SHM No. 1633/Desa Ped atas nama I Made Lam, Surat Ukur tanggal 16 April 2009, No. 238/PED/2009, luas 9.490 m² yang terletak di Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali dan Sebidang Tanah dan Bangunan di atasnya sebagaimana SHM No. 3393/Desa Ped yang terletak di Dusun Biaung, Desa Ped, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, oleh karena dalam persidangan, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap objek sebagaimana tersebut, maka tidak beralasan untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek sengketa, **maka**



gugatan petitum reconvensi Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi angka 8 (delapan) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum reconvensi angka 9 (sembilan) yaitu agar menghukum Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan perkara ini, Majelis Hakim mempeetimbangkan karena dalam perkara *aquo* yang dituntut adalah perbuatan membayar sejumlah uang, maka berdasarkan Pasal 606a Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) serta yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 75K/SIP/1972 dengan kaidah hukum yang pada pokoknya menyatakan *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang, maka **petitum gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi angka 9 (sembilan) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum reconvensi angka 10 (sepuluh) Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi yang memohon untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet, bahwa yang menjadi tuntutan dalam petitum ini adalah mengenai putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) dalam hal mana Majelis Hakim secara seksama berpedoman pada ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg serta memperhatikan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yang pada intinya agar Majelis Hakim yang memutus perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil tersebut;

Menimbang, bahwa didalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan adanya alasan yang kuat dan mendesak yang memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan-ketentuan yuridis sebagaimana tersebut terdahulu, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap **petitum gugatan reconvensi Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi angka 10 (sepuluh) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum reconvensi angka 11 (sebelas) Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Putusan Hakim mempunyai 3 macam kekuatan, yaitu kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian dan kekuatan eksekutorial, yang dimaksud dengan kekuatan



mengikat adalah mengikat kedua belah pihak (*vide*: Pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata), berdasarkan hal tersebut maka demi hukum para pihak terikat dengan putusan dan sudah sepatutnya para pihak untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, maka berdasarkan pertimbangan tersebut **petitum angka 11 (sebelas) beralasan hukum untuk dikabulkan**;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas oleh karena tidak semua tuntutan reconvensi dari Penggugat Reconvensi/Tergugat II Konvensi dikabulkan maka sangatlah beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan reconvensi untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa mengenai pembebanan biaya perkara diatur dalam Pasal 192 Rbg yang menyatakan:

- (1) *"Barangsiapa dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara"*;
- (2) *"Biaya dapat diperhitungkan seluruhnya atau sebagian dalam sengketa antara suami-istri, keluarga sedarah dalam garis lurus, antara saudara-saudara laki-laki dan perempuan atau yang karena perkawinan dalam garis yang sama, dan di Bengkulu, Sumatera Barat dan Tapanulii sepanjang hukum waris dan di daerahnya mengikuti hukum waris Melayu, juga antara saudara laki-laki dan perempuan dari ibu serta kemenakan-kemenakan dari pihak ibu dan begitu juga jika para pihak masing-masing dalam beberapa hal dinyatakan ada kesalahannya"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, kata "dikalahkan" harus dimaknai sebagai apakah gugatan dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (kalah mutlak) ataupun dalam hal gugatan dinyatakan dikabulkan sebagian maka masing-masing pihak mengalami kekalahan. Penggugat dikalahkan sepanjang gugatan yang ditolak, dan Tergugat dikalahkan sepanjang gugatan yang dikabulkan. Oleh karena itu, secara teoritis tidak ada pihak yang dikalahkan secara mutlak;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dinyatakan dikabulkan sebagian, sehingga baik Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi maupun Tergugat II Konvensi/Penggugat Reconvensi tidak ada yang berada pada pihak yang menang maupun kalah secara mutlak serta memperhatikan ketentuan Pasal 192 ayat (2) Rbg di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dan Tergugat II Konvensi/ Penggugat Reconvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara



yang akan diperhitungkan secara proporsional berimbang dan besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa selain daripada bukti yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan tersebut di atas, dianggap tidak ada relevansinya dengan pokok perkara *a quo*, dengan demikian haruslah dikesampingkan;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, RBg, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang benar dan telah beritikad baik untuk melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.21, tertanggal 19 Oktober 2020, yang dibuat di Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. in casu Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.21, tertanggal 19 Oktober 2020, yang dibuat di Notaris/PPAT: Ida Ayu Kalpikawati, S.H. in casu Turut Tergugat Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi adalah sah dan tetap harus dilaksanakan sebagaimana yang telah tertuang di dalam pasal-pasal di dalam perjanjian *a quo*;
4. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Turut Tergugat II Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat I Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi selain dan selebihnya;

Halaman 69 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menghukum untuk membayar biaya perkara secara proporsional berimbang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp4.666.375,00 (empat juta enam ratus enam puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) dan kepada Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp4.666.375,00 (empat juta enam ratus enam puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Kamis tanggal 4 Agustus 2022, oleh kami, Anak Agung Ayu Dharma Yanthi, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Dwi Asri Mukaromah, S.H., dan Kadek Dwi Krisna Ananda, S.H.,M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp tanggal 12 Januari 2022, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 11 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Gede Eko Prayudi, A.Md.,S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II, tanpa hadirnya Tergugat I dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dwi Asri Mukaromah, S.H.

Anak Agung Ayu Dharma Yanthi, S.H.,M.Hum.

Kadek Dwi Krisna Ananda, S.H.,M.Kn.

Panitera Pengganti,

Gede Eko Prayudi, A.Md.,S.H.

Halaman 70 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Srp

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

Perincian biaya :

1. Daftar	: Rp 30.000,00;
2. ATK	: Rp 50.000,00;
3. Panggilan	: Rp3.060.000,00;
4. PNBP	: Rp 30.000,00;
5. Sumpah	: Rp 25.000,00;
6. Meterai	: Rp 10.000,00;
7. Redaksi	: Rp 10.000,00;
8. Pemeriksaan setempat...	: Rp6.000.000,00;
9. Wesel	: Rp 44.000,00;
10. Pos.....	: <u>Rp 73.750,00;</u>
Jumlah	: Rp9.332.750,00;

(sembilan juta tiga ratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)

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)