



PUTUSAN

Nomor 8 / Pdt.G / 2018 / PN Lbj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HENDRIK CHANDRA, beralamat tempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta, RT 001, RW 005, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada DR. G. NYOMAN RAE, S.H., M.H., CLA., ERASMUS NABIT, S.H., ACHMAD ZAINI ICHWAN S., S.H., PUGUH ARI WIJAYANTO, S.H., keempatnya merupakan Advokat dan Konsultan Hukum pada pada Law Firm FANDS JET & PARTNERS beralamat di Gedung Gondangdia Lama Nomor 25, Jl. R.P. Soeroso, Lantai 3, Ruang 06-07, Menteng, Jakarta Pusat 10330, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa dibawah Nomor : 40/SK.PDT/III/2018/PN.LBJ tanggal 27 Maret 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

Lawan:

1. **PT KOMODO BEACH RESORT**, beralamat di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Ruko Mall Klender, Lantai 3B, Nomor 4, RT 008, RW 006, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta Raya, untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT I** ;
2. **JUNianto,S.H.,M.Kn**, beralamat di Komplek Cipinang Indah Raya Nomor 1, Cipinang Muara, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta Raya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada IFNU YULianto, SH.,MH dan SURYAN, SH., yang kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advocate and Legal Consultant pada Law Office SURYAN, SH. & ASSOCIATES yang berlatam di Ruko Sentra Aneka Niaga Blok C. No. 10, Pejuang, Medan Satria, Bekasi Kota, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa dibawah Nomor :53/SK.PDT/IV/2018/PN.LBJ tanggal 18 April 2018, untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT II** ;

3. CAROLINA DESIANI DJERABU,S.H.,M.Kn, beralamat di Jalan Prana Nala, Waewatu, Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT I** ;

4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MANGGARAI BARAT, beralamat di Jalan Frans, Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HERMAN I. JULISAESAR, S.H., PIPIT DWI WARDANI, S.H., dan RENHARD SOTARDUGA PURBA, S.H., yang ketiganya bekerja dan memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, Jalan Frans Nala, Labuan Bajo, Manggarai Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 922/13-53.15/600/X/2018 tanggal 9 Oktober 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa dibawah Nomor : 139/SK.PDT/X/2018/PN.LBJ tanggal 10 Oktober 2018, untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT II** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca dan memperhatikan materi dari gugatan dan jawaban dari para pihak yang bersengketa ;

Setelah memperhatikan alat bukti surat dan saksi yang diajukan oleh pihak yang bersengketa di persidangan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 26 Maret 2018 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Lbj , telah mengemukakan dalil - dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. POSISI KASUS (POSITA)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGUGAT (HENDRIK CHANDRA) adalah pemilik atas sebidang tanah bersertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 02320/Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor 404/Labuan Bajo/2015, Tanggal 06 Maret 2015, terletak di Jalan Binongko, RT 002, RW 002, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Luas tanah SHM Nomor 02320/Labuan Bajo tersebut adalah seluas 9.613 M2 (Sembilan Ribu Enam Ratus tiga Belas Meter Persegi) ;
2. Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 yang dibuat dihadapan JUNIANTO,S.H.,M.Kn (TERGUGAT II), Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I (PT KOMODO BEACH RESORT) bersepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah SHM Nomor 02320/Labuan Bajo, sebagaimana tersebut pada angka (1) di atas, akta mana PENGUGAT bertindak sebagai PENJUAL sedangkan TERGUGAT I bertindak sebagai PEMBELI ;
3. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I telah menyetujui harga jual beli tanah SHM Nomor 02320/Labuan Bajo tersebut Angka (1) dan (2) di atas dengan harga Rp. 5.000.000,-/m2 (Lima Juta Rupiah per meter persegi) dengan demikian harga jual beli sebidang tanah SHM Nomor 02320/Labuan Bajo yang dibeli TERGUGAT I adalah sebesar Rp.48.065.000.000,- (Empat Puluh Delapan Miliar Enam Puluh Lima Juta Rupiah) sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 jo. Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II ;
4. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 Angka (3) di atas, maka TERGUGAT I membayar pembelian tanah milik PENGUGAT tersebut dalam dua tahapan, yaitu :
 - Tahap Pertama, TERGUGAT I melakukan pembayaran kepada PENGUGAT sebesar Rp. 45.065.000.000,- (Empat Puluh Lima Miliar Enam Puluh Juta Rupiah) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II ;
 - Tahap Kedua, sebesar Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah) yang dibayarkan TERGUGAT I kepada PENGUGAT pada saat penurunan hak SHM Nomor 02320/Labuan Bajo menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) untuk tanah seluas 9.613 M2 (Sembilan Ribu Enam Ratus tiga Belas Meter Persegi) ;
5. Bahwa pada Tanggal 25 Juni 2015, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I membuat Pernyataan yang menerangkan PENGUGAT dan

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

- TERGUGAT I akan melakukan penurunan hak atas tanah milik PENGGUGAT berupa sebidang tanah SHM Nomor 02320/Labuan Bajo menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Akta Pernyataan Nomor 38, Tanggal 25 Juni 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II ;
6. Bahwa dalam upaya pemecahan dan penurunan hak atas tanah SHM Nomor 02320/Labuan Bajo tersebut Angka (5) di atas, PENGGUGAT dan TERGUGAT I dengan tegas menyatakan SHM Nomor 02320/Labuan Bajo tersebut PENGGUGAT akan meminjam Sertipikat Asli SHM Nomor 02320/Labuan Bajo Kepada TERGUGAT;
7. Bahwa PENGGUGAT telah berhasil melakukan pemecahan SHM Nomor 02320/Labuan Bajo menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur atas nama PENGGUGAT (HENDRIK CHANDRA) dengan Luas 9.613 M2 (Sembilan Ribu Enam Ratus tiga Belas Meter Persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat (TURUT TERGUGAT II) pada Tanggal 12 Maret 2015 jo. Surat Ukur Nomor : 404, Tanggal 6 Maret 2015 yang juga diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II ;
8. Bahwa setelah penurunan hak SHM Nomor 02320/Labuan Bajo menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo tersebut Angka (7) di atas, maka PENGGUGAT dan TERGUGAT I membuat Akta Jual Beli dihadapan TURUT TERGUGAT I (Carolina Desiani Djerubu,S.H.,M.Kn), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas diwilayah hukum Kabupaten Manggarai Barat. Jual Beli mana antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 61/2015, Tanggal 19 Agustus 2015 ;
9. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 61/2015, Tanggal 19 Agustus 2015, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat Propinsi Nusa Tenggara Timur yang sebelumnya atas nama PENGGUGAT telah beralih atau dibalik nama kepemilikannya menjadi atas TERGUGAT I tertanggal 10 Juli 2015 jo. Surat Ukur Nomor : 404, Tanggal 6 Maret 2015, sertipikat mana telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II ;
10. Bahwa meskipun telah terjadi Jual Beli atau peralihan hak antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna

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

Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo dihadapan TURUT TERGUGAT II tersebut Angka (9) di atas, namun sampai saat ini TERGUGAT I belum melunasi pembelian atas seluruh harga tanah sebesar Rp.48.065.000.000,- (Empat Puluh Delapan Miliar Enam Puluh Lima Juta Rupiah) sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 jo. Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II ;

11. Bahwa sampai gugatan ini diterbitkan, TERGUGAT I baru membayar uang pembelian tanah milik PENGUGAT sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah). Sedangkan terhadap kekurangan pembayaran atas pembelian tanah dimaksud PENGUGAT telah meminta TERGUGAT I untuk memenuhi kewajibannya atau melunasi harga tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 0003/Kelurahan Labuan Bajo sebagaimana tertuang dalam surat PENGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT I tertanggal 7 Februari 2017, surat mana tidak pernah ditanggapi dan direalisasikan oleh TERGUGAT I ;
12. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan tipu muslihat kepada PENGUGAT untuk melunasi pembelian tanah milik PENGUGAT melalui dua kali tahapan pembayaran sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Januari 2015 sebesar Rp. 45.065.000.000,- (Empat Puluh Lima Miliar Enam Puluh Juta Rupiah) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 ini dan tahap kedua Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah) pada saat penurunan hak dari Sertifikat Hak Milik Nomor 02320/Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor 404, Tanggal 06 Maret 2015, atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT) menjadi sertifikat hak guna bangunan (SHGB). Setelah diurus, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 02320/Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor 404, Tanggal 06 Maret 2015 berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor 404, Tanggal 06 Maret 2015 atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT);
13. Bahwa perbuatan TERGUGAT I tersebut merupakan bentuk tipu muslihat, sehingga menimbulkan kerugian materiil dan imateriil yang sangat besar bagi PENGUGAT. Perbuatan TERGUGAT I tersebut dapat mengakibatkan hilangnya hak kepemilikan PENGUGAT atas sebidang tanah seluas 9.613 M2 (Sembilan Ribu Enam Ratus tiga Belas Meter



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persegi) dikalikan dengan harga yang ditetapkan sesuai dengan Akta Kesepakatan Bersama Tahun 2015 Nomor 14, Tanggal 06 Mei Tahun 2015 sebesar Rp.5.000.000 (Lima Juta Rupiah) per meter persegi atau ekuivalen dengan jumlah Rp.48.065.000.000,- (Empat Puluh Delapan Juta Enam Puluh Juta Rupiah);

14. Bahwa Perbuatan TERGUGAT I sebagaimana dimaksud dalam Angka (13) di atas ini, menimbulkan kerugian materil dan imateril bagi PENGGUGAT, sehingga perbuatan TERGUGAT I tersebut dapat digolongkan sebagai bentuk perbuatan tipu muslihat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ;

Pasal 1328 KUHPerdata

“ Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai salah satu pihak, adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”

15. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan tipu muslihat dengan membujuk PENGGUGAT untuk menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II seolah-olah TERGUGAT I telah membayar lunas pembayaran tahap pertama sebesar Rp.48.065.000.000,- (Empat Puluh Delapan Miliar Enam Puluh Juta Rupiah). Tipu muslihat TERGUGAT I tersebut dapat dibuktikan dengan membuat kwitansi pembayaran seolah-olah pembayaran tersebut nyata telah terjadi sedangkan realitasnya TERGUGAT I sama sekali belum melunasi pembayaran pelunasan atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Labuan Bajo Tanggal, 12 Maret 2015 dan Surat Ukur Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 06 Maret 2015. Tipu muslihat TERGUGAT I tersebut juga tampak jelas tertuang dalam Pasal 2 Ayat (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 Tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II ;

Pasal 2 Ayat (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 Tanggal 07 Mei 2015

“pembayaran mana dengan ini sah diakui oleh Pihak Pertama sehingga untuk penerimaan tersebut akta ini dapat dianggap sebagai tanda bukti (kwitansi) yang sah kepada Pihak Kedua”

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

16. Bahwa TEGUGAT II telah semena-mena tersebut juga nampak dalam perbuatan Tergugat II tidak patut secara hukum telah yang melegalisir Kwitansi Nomor 101/KBR/V/2015 tertanggal 7 Mei 2015 sebesar Rp. 45.065.000.000 (Empat Puluh Lima Miliar Enam Puluh Lima Juta Rupiah), seolah-olah sebagai bentuk pelunasan pembayaran TERGUGAT I kepada PENGGUGAT. Perbuatan Tergugat II yang melegalisir kedua kwitansi tersebut seolah-olah membenarkan Tergugat I telah memenuhi seluruh kewajiban hukumnya kepada PENGGUGAT sangat nampak jelas tertuang dalam Pasal 2 Ayat (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II ;
17. Bahwa perbuatan Tergugat II dalam melegalisir Kwitansi Nomor 101/KBR/V/2015 tertanggal 7 Mei 2015 tersebut Angka (16) ditas tidak sesuai dengan bukti dan fakta hukumnya. Pertama, pada saat melegalisir kwitansi tersebut hanya dihadiri oleh TERGUGAT I dan tidak dihadiri oleh PENGGUGAT. Atas dasar fakta hukum ini, maka sudah sepatutnya Tergugat II meragukan kebenaran materil hukumnya bukti pelunasannya karena tidak bisa dikonfirmasi kebenaran materilnya kepada PENGGUGAT. Kedua, TERGUGAT I tidak pernah membayar kepada PENGGUGAT Rp. 45.065.000.000 (Empat Puluh Lima Miliar Enam Puluh Lima Juta Rupiah), tetapi hanya membayar kepada Penggugat sebesar Rp.486.528.000,- (Empat Ratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Rupiah). Dengan perkataan lain tindakan Tergugat II melegalisir Kwitansi Nomor 101/KBR/V/2015 tertanggal 7 Mei 2015 tersebut bertentangan ketentuan Pasal 15 ayat 2 jo Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 kedua akta tersebut dibuat dihadapan TERGUGAT II;
18. Bahwa selain itu, tipu muslihat TERGUGAT I kepada PENGGUGAT adalah juga setelah penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal, 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I, yaitu TERGUGAT I belum sepenuhnya memenuhi kewajiban hukumnya untuk membayar lunas baik dalam tahap pertama dan tahap kedua pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 jo. Pasal 2 Akta Perjanjian

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

Pengikatan Jual Beli Nomor 15 Tanggal 07 Mei 2015, kedua akta tersebut dibuat dihadapan TERGUGAT II ;

19. Bahwa atas perbuatan tipu muslihat TERGUGAT I yang merugikan PENGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Angka (13) sampai dengan Angka (18) di atas, dan TERGUGAT I belum memenuhi prestasinya untuk melunasi kewajiban hukumnya membayar lunas atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015, atas nama TERGUGAT I, maka sesuai dengan ketentuan sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerduta dan Pasal 1267 KUHPerduta PENGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan gugatan aquo untuk berkenan menyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan batal karena hukum atas Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II dan Akta Jual Beli Nomor : 61/2015, Tanggal 19 Agustus 2015, dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I ;
20. Bahwa perbuatan TERGUGAT I secara nyata menimbulkan kerugian baik secara materil dan imateril bagi PENGUGAT berupa hilangnya hak kepemilikan atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015, yang telah dibalik nama menjadi atas nama TERGUGAT I merupakan bentuk perbuatan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan cara tipu muslihat sebagaimana dimaksud Pasal 1328 KUHPerduta jo. Pasal 1266 KUHPerduta dan Pasal 1267 KUHPerduta sehingga TERGUGAT I diwajibkan mengembalikan sebidang tanah beserta Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015, atas nama TERGUGAT I dan sudah sepatutnya TERGUGAT I juga dihukum ,mengembalikan tanah milik PENGUGAT serta mengembalikan buku tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015, atas nama TERGUGAT I PT Komodo Beach Resort untuk kemudian dibalik nama seperti semula menjadi atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT). TERGUGAT I juga dihukum unrtuk membayar kerugian imateriil yang diderita PENGUGAT karena PENGUGAT tidak dapat

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

menjual sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015 tersebut kepada pihak lain. Oleh karena itu, TERGUGAT I dihukum untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah) pada saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;

21. Bahwa berhubung Jual Beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I atas sebidang tanah milik PENGUGAT Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015, yang telah dibalik nama atas nama TERGUGAT I PT Komodo Beach Resort bersumber dari cara tipu muslihat sebagai bentuk perbuatan tiak beritikad baik TERGUGAT I, maka sudah sepatutnya semua akta yang berhubungan tanah objek sengketa tersebut berupa Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 masing-masing dibuat dihadapan TERGUGAT II dan Akta Jual Beli Nomor : 61/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I harus dinyatakan batal demi hukum ;
22. Bahwa berhubung semua akta yang berhubungan tanah objek sengketa tersebut berupa Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 masing-masing dibuat dihadapan TERGUGAT II dan Akta Jual Beli Nomor : 61/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan harus dinyatakan batal demi hukum, maka PENGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memerintahkan TERGUGAT II untuk menghapus dan dianggap tidak pernah ada terdaftar dalam bukur register TERGUGAT II Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 serta menyatakan TURUT TERGUGAT I untuk tunduk dan patuh pada isi putusan perkara gugatan aquo ini dengan menghapus dan dianggap tidak pernah ada terdaftar dalam buku register TURUT TERGUGAT I jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 61/2015, Tanggal 30 April 2015 ;
23. Bahwa berhubung semua akta yang berhubungan tanah objek sengketa tersebut berupa Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei

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

2015 masing-masing dibuat dihadapan TERGUGAT II dan Akta Jual Beli Nomor : 61/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I dinyatakan batal demi hukum, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan gugatan a quo PENGGUGAT berkenan memerintahkan Turut Tergugat II Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat untuk tunduk pada putusan perkara aquo ini dengan mengubah dan mengembalikan status kepemilikan sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015, yang telah dibalik nama menjadi atas nama TERGUGAT I PT Komodo Beach Resort untuk kembali berubah seperti semula menjadi atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT); Serta memerintahkan TERGUGAT I untuk tidak memindahtangankan dan atau membalik nama sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015 kepada pihak ketiga baik kepada badan hukum maupun pihak ketiga orang perorangan;

24. Bahwa agar gugatan aquo ini tidak menjadi sia-sia (ilusoir), maka PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan gugatan aquo untuk berkenan melatakan sita jaminan (conservatoir beslaag) sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015 dan melakukan sita revindicatoir atas buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I ;

25. Bahwa PENGUGAT juga memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan gugatan aquo untuk berkenan memerintahkan TERGUGAT I menyerahkan kepada PENGUGAT secara sukarela maupun melalui tindakan-tindakan tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas nama Hendrikus Chandra dan berkenan melakukan penyitaan dan menyerahkan kepada PENGUGAT buku tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I ;

26. Bahwa agar TERGUGAT I segera melakukan kewajiban hukumnya, maka PENGGUGAT memohon Ketua Pengadilan Labuan Bajo dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum TERGUGAT I membayar uang paksa (Dwangsom) atas keterlambatan dalam mengembalikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 dan membayar kerugian imateril sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah) pada saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp.3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) per hari ;
27. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

B. MOHON DALAM PUTUSAN (PETITUM)

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan PENGGUGAT dalam gugatan ini, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo, dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT I terbukti sah secara hukum bersalah melakukan wanprestasi terhadap Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 yaitu belum melakukan pembayaran lunas atas jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015, yang telah berubah dan dibalik nama menjadi atas TERGUGAT I PT Komodo Beach Resort;
3. Menyatakan TERGUGAT I terbukti sah secara hukum telah melakukan perbuatan tipu muslihat yang membawa kerugian materiil dan imateriil bagi PENGGUGAT dengan cara melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUH Perdata jo. Pasal 1266 KUHPERdata dan Pasal 1267 KUHPERdata ;
4. Menyatakan TERGUGAT I terbukti secara hukum telah melakukan perbuatan tipu muslihat yang membawa kerugian materiil dan imateriil bagi PENGGUGAT dengan cara melawan hukum sehingga berpindahnya hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kepemilikan PENGUGAT atas sebidang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015 menjadi atas nama TERGUGAT I PT Komodo Beach Resort sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 61/2015, Tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I ;
5. Menyatakan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 dihadapan TERGUGAT II, Akta Jual Beli Nomor 61/2015, Tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, serta perbuatan TERGUGAT II melegalisir bukti Kwitansi Nomor 101/KBR/V/2015 tertanggal 7 Mei 2015 oleh TERGUGAT II tidak sah secara hukum karena itu harus dinyatakan batal demi hukum .dan atau dinyatakan batal karena hukum ;
 6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sita jaminan (*revindicatoir beslag*) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I ;
 7. Memerintahkan TERGUGAT I untuk tidak memindahtangan kepada pihak ketiga dan tidak membalik nama kepada pihak ketiga baik badan hukum maupun orang perorangan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur, Tanggal 06 Mei 2015 ;
 8. Memerintahkan menyerahkan kepada PENGUGAT secara sukarela maupun melalui tindakan-tindakan tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 yang sudah berubah menjadi atas nama TERGUGAT I PT Komodo Beach Resort untuk kemudian dibuahkan dan dibalik nama seperti semula menjadi atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT) ;
 9. Memerintahkan TERGUGAT II untuk menghapus dan dianggap tidak pernah ada terdaftar dalam buku register TERGUGAT II Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 ;
 10. Menyatakan TURUT TERGUGAT I untuk patuh dan tunduk pada putusan perkara aquo ini dengan menghapus dan menganggap tidak pernah ada terdaftar dalam buku register TURUT TERGUGAT I Akta Jual Beli Nomor 61/2015, Tanggal 19 Agustus 2015 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan TURUT TERGUGAT II untuk patuh dan tunduk pada putusan perkara aquo ini dengan menghapus dan menganggap tidak pernah ada terdaftar dalam bukur register TURUT TERGUGAT II Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I PT Komodo Beach Resort untuk kemudian langsung dibuahkan dan dibalik nama seperti semula menjadi atas nama HENDRIK CHANDRA (PENGGUGAT) ;
12. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika kerugian imateriil sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah) pada saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap dan Menghukum TERGUGAT I membayar uang paksa (*Dwangsom*) atas keterlambatan mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 dan kerugian non materil (immateril) pada saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) per hari ;
13. Memerintahkan PARA TURUT TERGUGAT untuk tunduk pada putusan ini ;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi ;
15. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Atau apabila Pengadilan Negeri Labuan Bajo berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat II telah datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di muka sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak datang menghadap ke persidangan ataupun tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk datang menghadap ke persidangan padahal kepadanya telah dilakukan pemanggilan yang sah dan patut, dan Turut Tergugat II datang menghadap kuasanya pada saat agenda sidang jawaban pada tanggal 8 November 2018 ;

Menimbang, bahwa di persidangan Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 dengan menunjuk Saudara PUTU LIA PUSPITA, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Labuan Bajo sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukan Mediator Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Lbj tanggal 9 Agustus 2018 ;



Menimbang, bahwa berdasarkan pada Laporan Hasil Mediasi tertanggal 30 Agustus 2018, ternyata upaya perdamaian tersebut belum berhasil dan dinyatakan gagal, maka dengan demikian persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang oleh Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa semula nama Penggugat tertulis HENDRIK CHANDRA, berubah menjadi HENDRIK CHANDRA Alias HENDRIKUS CHANDRA, (Vide Penetapan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor : 6/Pdt.P/2015/PN. LBJ, tanggal 01 Oktober 2015, penetapan mana Hendrik Chandra atau Hendrikus Chandra adalah data orang yang sama ;
2. Bahwa secara keseluruhan dari posita gugatan angka 9 (Sembilan) halaman 4 (empat) berbunyi sebaga berikut :
Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 61/2015, Tanggal 19 Agustus 2015, yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat Propinsi Nusa Tenggara Timur yang sebelumnya atas nama PENGGUGAT telah beralih atau dibalik nama kepemilikannya menjadi atas TERGUGAT I tertanggal 25 Agustus 2015 jo. Surat Ukur Nomor : 404, Tanggal 6 Maret 2015, sertipikat mana telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II ;
3. Bahwa pada posita gugatan angka 11 (sebelas) halaman 4 (empat) berubah menjadi :
Bahwa sampai gugatan ini diterbitkan, TERGUGAT I baru membayar uang pembelian tanah milik PENGGUGAT sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah). Sedangkan terhadap kekurangan pembayaran atas pembelian tanah dimaksud PENGGUGAT telah meminta TERGUGAT I untuk memenuhi kewajibannya atau melunasi harga tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo sebagaimana tertuang dalam surat PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT I tertanggal 7 Februari 2017, surat mana tidak pernah ditanggapi dan direalisasikan oleh TERGUGAT I ;
4. Bahwa pada posita gugatan angka 22 (dua puluh dua) halaman 8 (delapan) berubah menjadi :
Bahwa berhubung semua akta yang berhubungan tanah objek sengketa tersebut berupa Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 masing-masing dibuat dihadapan TERGUGAT II dan Akta Jual Beli Nomor : 61/2015, Tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan harus dinyatakan batal demi hukum, maka PENGGUGAT memohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memerintahkan TERGUGAT II untuk menghapus dan dianggap tidak pernah ada terdaftar dalam buku register TERGUGAT II Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 serta menyatakan TURUT TERGUGAT I untuk tunduk dan patuh pada isi putusan perkara gugatan aquo ini dengan menghapus dan dianggap tidak pernah ada terdaftar dalam buku register TURUT TERGUGAT I jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 61/2015, Tanggal 19 Agustus 2015 ;

5. Bahwa pada petitum gugatan angka 2 (dua) halaman 10 (sepuluh) berubah menjadi :

Menyatakan TERGUGAT I melakukan wanprestasi terhadap Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, Tanggal 06 Mei 2015 Jo Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, Tanggal 07 Mei 2015 dan memerintahkan Tergugat I membayar sisa kewajiban sebesar Rp. 46.565.000.000 (Empat Puluh Enam Miliar Lima Ratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) atas jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo, tanggal 12 Maret 2015, Surat Ukur Tanggal 06 Maret 2015, yang telah berubah dan dibalik nama menjadi atas TERGUGAT I PT Komodo Beach Resort ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 25 Oktober 2018 yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II dalam Jawaban pada pokok perkara a quo ini tetap berpatokan pada fakta-fakta hukum yang benar tidak lain dari yang sebenarnya, dan menyatakan menolak dengan tegas apabila diketahui terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat dan perbaikannya yang kurang tepat, kecuali oleh TERGUGAT II telah diakui kebenarannya ;
2. Bahwa perlu TERGUGAT II tegaskan terlebih dahulu dalam jawaban terhadap dalil-dalil Penggugat secara keseluruhan pada pokok perkara a quo ini, yang mana TERGUGAT II akan memberikan jawaban yang berhubungan dengan tindakan hukum dari TERGUGAT II saja, dan menyatakan tidak akan menanggapi terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat yang tidak terkait dengan perbuatan hukum TERGUGAT II dalam pokok perkara a quo ini ;
3. Bahwa benar berdasarkan dalil-dalil posita Penggugat pada angka 2 (dua), dan angka 3 (tiga) posita Gugatannya yang menyebutkan TERGUGAT II selaku Notaris telah membuat Akta Kesepakatan Bersama No.14 tanggal 06



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.15 tanggal 07 Mei 2015, yang ditandatangani oleh Penggugat sebagai calon Penjual dengan Tergugat I sebagai calon Pembeli, atas bidang tanah seluas 9.613 M2 (sembilan ribu enam ratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Jalan Binongko, Rt.002, Rw.002, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.02320/Labuan Bajo atas nama Penggugat, dengan harga yang telah disepakati yaitu Rp.5.000.000,-/M2 (lima juta permeter persegi) dengan nilai total pembayaran yang akan dibayarkan oleh Tergugat I adalah sebesar Rp.48.065.000.000,-(empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah), dengan tahap pembayaran yang disepakati adalah sebanyak dua kali pembayaran sebagaimana telah disebutkan pada angka 4 (empat) posita gugatan Penggugat;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 (tiga) Akta Kesepakatan Bersama No.14/2015, dan dikuatkan dengan ketentuan Pasal 2 (dua) Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.15/2015 telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I tentang cara pembayaran yang terbagi dalam dua tahap pembayaran sebagaimana telah disebutkan pada angka 4 (empat) posita gugatan Penggugat, namun TERGUGAT II tegaskan terhadap pembayaran tanah milik Penggugat sebesar Rp.45.065.000.000,-(empat puluh lima milyar enam puluh lima juta rupiah) yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat I pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.15 pada tanggal 07 Mei 2015 adalah tidak pernah terjadi pembayaran atau tidak terdapat penyerahan uangnya dihadapan TERGUGAT II, dan apalagi pada tahap pelunasan yang TERGUGAT II tidak ketahui sama sekali terhadap pembayarannya kepada Penggugat, karena baik Penggugat dan Tergugat I tidak pernah memberitahukan atau melaporkan akan terjadinya pembayaran sebagaimana yang telah disepakati dalam kedua akta tersebut, sebagaimana telah dibenarkan dalam dalil-dalil Penggugat pada angka 10 (sepuluh), 11 (sebelas), 12 (dua belas), dan angka 18 (delapan belas) posita gugatan Penggugat tentang belum adanya pembayaran yang diterima oleh Penggugat;
5. Bahwa pada dasarnya TERGUGAT II sangat prihatin sebagaimana disebutkan pada angka 11 (sebelas) posita gugatan Penggugat yang menyebutkan telah melakukan penagihan kepada Tergugat I pada tanggal 7 Februari 2017 yang tidak mendapatkan tanggapan atau dikabulkannya realisasi pemenuhan kewajiban pembayaran dari Tergugat I hingga menuju

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

pada gugatan wanprestasi pada pokok perkara a quo ini, namun sepengetahuan TERGUGAT II sebagaimana surat Penggugat pada tanggal 03 Juli 2017 yang tembusannya dikirimkan pada alamat kantor TERGUGAT II adalah terkait penagihan Penggugat kepada Tergugat I PT. KOMODO BEACH RESORT dengan penagihan sebesar Rp.51.565.000.000,-(lima puluh satu milyar lima ratus enam puluh lima juta rupiah), bahkan dalam surat penagihan tersebut juga diketahui Penggugat melakukan penagihan kepada atas nama PT. Manggarai International Realty sebesar Rp.28.600.000.000,-(dua puluh delapan milyar enam ratus juta rupiah) yang merupakan kewajiban pembayaran yang sama dari sebageian tanah Penggugat, yang artinya Tergugat I telah mengingkari adanya kesepakatan pembayaran yang tertulis pada Pasal 11 (sebelas) Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.15 tanggal 07 Mei 2015 yang mengharuskan masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perjanjian dengan penuh itikad baik serta jujur, dan tidak akan melakukan suatu tindakan berupa apapun yang dapat merugikan atau menyulitkan masing-masing pihak, akan tetapi terbukti dengan Tergugat I tidak melaksanakan tahapan pembayaran yang telah disepakati, hingga Penggugat melakukan penagihan tersebut adalah jelas bentuk ingkar janji dari Akta PPJB No.15/2015 yang dibuat secara otentik dihadapan TERGUGAT II ;

6. Bahwa sebagaimana telah ditegaskan diatas pada angka 4 (empat) Jawaban ini TERGUGAT II tidak pernah mengetahui atau melihat adanya pembayaran dari Tergugat I kepada Penggugat pada saat sebelum dan sesudah ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.15/2015, dan sebaliknya TERGUGAT II tidak percaya jika Tergugat I mengingkari Perjanjian Jual-Beli dengan Penggugat, karena sepengetahuan TERGUGAT II kedudukan anak Penggugat sendiri yang bernama Tuan Haryanto Chandra dahulu adalah Direktur Perseroan dari Tergugat I, sebagaimana berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Komodo Beach Resort No.35 tanggal 20 April 2015 yang kebetulan dibuat dan ditandatangani dihadapan TERGUGAT II ;
7. Bahwa perlu TERGUGAT II ungkapkan fakta hukum yang sebenarnya dimana dahulu pada waktu akan dibuatkan dan ditandatanganinya Akta Kesepakatan Bersama No.14/2015, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.15/2015, TERGUGAT II pernah menyarankan kepada Penggugat untuk hati-hati dan jangan sampai terbuai dengan bujuk rayu Komisaris dari Tergugat I yang akan menggunakan kedudukan anak Penggugat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merayu Penggugat agar menjual objek tanahnya kepada Tergugat I, akan tetapi atas himbauan TERGUGAT II tersebut dihiraukan oleh Penggugat dengan anggapan anak Penggugat sendiri yang akan mengendalikan roda perseroan dari Tergugat I, namun terbukti adalah benar kedudukan Direktur anak Penggugat hanya dimanfaatkan untuk memperlancar proses jual-beli dengan tanpa ada sedikitpun kecurigaan yang ternyata Tergugat I berniat buruk mengingkari kewajiban pembayaran yang termuat dalam Akta Kesepakatan Bersama No.14/2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.15/2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II ;

8. Bahwa tuduhan yang sangat berlebihan dari Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 16 posita gugatannya yang menyatakan TERGUGAT II telah bertindak semena-mena dan tidak patut secara hukum yang seolah-olah TERGUGAT II telah membenarkan terhadap adanya pembayaran dari Tergugat I kepada Penggugat dengan hanya melakukan perbuatan hukum melegalisir adalah tuduhan yang sama sekali tidak benar dan merupakan pemahaman yang keliru, dikarenakan berdasarkan ketentuan hukum Pasal 15 ayat (2) huruf (d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) telah menyebutkan kewenangan Notaris diantaranya adalah “melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya disebut juga “LEGALISIR”, sehingga terhadap tindakan hukum TERGUGAT II dalam melegalisir kwitansi dan dokumen apapun adalah dibenarkan oleh hukum sepanjang terdapat ditunjukkan aslinya dan dicocokkan dengan fotocopinya, walaupun dalam hal ini terhadap isi dari dokumen tersebut ternyata tidak diakui kebenarannya oleh Penggugat atau nyatanya belum pernah terjadi pembayaran tanah Penggugat oleh Tergugat I, karena TERGUGAT II tidak pernah mendapatkan pemberitahuan terkait proses pembayaran dari Penggugat atau pun Tergugat I selain dari pada surat tembusan penagihan Penggugat pada tanggal 3 Juli 2017 tersebut, dan perlu Penggugat pahami dan patut dibedakan dengan apa yang disebut melegalisasi dan waarmeken/warmeking dalam kewenangan lain sebagai notaris pada umumnya (Vide : Pasal 15 ayat (2) huruf (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN)), sehingga terhadap dalil-dalil Penggugat pada 16 (enam belas), dan angka 17 (tujuh belas) posita gugatan adalah merupakan dalil-dalil yang sangat mengada-ada dan sepatutnya diabaikan demi hukum ;
9. Bahwa telah tepat dan benar sesuai hukum terhadap tindakan hukum dari TERGUGAT II dalam proses pembuatan Akta Kesepakatan Bersama No.14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.15 tanggal 07 Mei 2015 dan Akta-akta notaris lainnya yang dibuat oleh TERGUGAT II dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I tersebut, walaupun dalam perkara a quo ini Penggugat menuntut prestasi kepada Tergugat I agar membuktikan kapan dilakukannya pembayaran terhadap tanah Penggugat dan atau pada pokoknya Penggugat menuntut pembatalan transaksi jual-beli dengan Tergugat I oleh karena tidak terselesaikannya pembayaran dari harga yang disepakatinya, namun terhadap hal tersebut adalah diluar kemampuan dari TERGUGAT II untuk memenuhinya atau menyelesaikan kewajiban pembayaran yang seharusnya menjadi tanggung jawab Tergugat I seutuhnya, dikarenakan TERGUGAT II bukanlah yang membeli objek tanah milik Penggugat melainkan hanyalah membuat akta-akta yang disepakati oleh masing-masing pihak, dan oleh karena itu TERGUGAT II mohon kepada KETUA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI LABUAN BAJO Pemeriksa Perkara aquo ini berkenan menyatakan sesuai hukum SAH dan berharga Akta Kesepakatan Bersama No.14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.15 tanggal 07 Mei 2015, serta menyatakan membebaskan TERGUGAT II dari seluruh biaya yang timbul dari perkara a quo ini, sehingga terhadap dalil-dalil Penggugat pada angka 19 (sembilan belas), dan angka 22 (dua puluh dua), serta pada angka 27 (dua puluh tujuh) posita gugatannya yang meragukan kredibilitas dari TERGUGAT II sepatutnya diabaikan demi hukum ;

Dan berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan TERGUGAT II sebagaimana tersebut diatas, mohon kepada YANG MULIA KETUA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI LABUAN BAJO PEMERIKSA PERKARA INI agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

I. PRIMER

1. Menyatakan Sah dan Berharga Akta Kesepakatan Bersama No.14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.15 tanggal 07 Mei 2015 dibuat oleh TERGUGAT II dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I ;
2. Menyatakan TERGUGAT II dibebaskan dari seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dengan menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku;

II. SUBSIDER

Dan apabila Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo pemeriksa perkara a quo ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 8 November 2018 yaitu sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Pengadilan Negeri Labuan Bajo Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo.

Bahwa Pengadilan Negeri Labuan Bajo tidak berwenang mengadili perkara a quo karena alasan-alasan, sbb :

- Bahwa Penggugat dalam petitumnya point 5 halaman 10 memohon kepada majelis hakim untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 7 Mei 2015 jo Akta Kesepakatan Bersama No. 14 Tanggal 06 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Junianto, S.H., M.Kn. ;
- Bahwa ketentuan pasal 13 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 7 Mei 2015 yang dikutip, sbb :
*"untuk segala akibat yang timbul dari akta ini, para Pihak telah memilih tempat kediaman Hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di **Jakarta Timur**";*
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 7 Mei 2015 tersebut maka Pengadilan Negeri Labuan Bajo tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo karena merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;
- Bahwa oleh eksepsi kewenangan relatif ini beralasan menurut hukum, sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar menjatuhkan putusan sela yang menyatakan Pengadilan Negeri Labuan Bajo tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

2. Gugatan a quo Kurang Pihak

- a. Bahwa sebagaimana didalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik asal Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat. Propinsi Nusa Tenggara Timur seluas 9.613 M² (selanjutnya disebut "SHGB No. 00037") yang semula berasal dari penurunan dan pemecahan hak Sertipikat Hak Milik No. 02320/Labuan Bajo seluas 9.613 M² atas nama Penggugat (untuk selanjutnya disebut SHM No. 02320) terletak di jalan Binongko. RT: 002, RW: 00, Kelurahan Labuhan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Tanah tersebut telah dijual oleh Penggugat dengan penggugat sendiri yang menurunkan hak atas tanah tersebut menjadi SHGB No. 00037/Kelurahan Labuhan Bajo, Selanjutnya setelah penurunan hak atas tanah tersebut menjadi maka dibuatkan Akta Jual Beli No. 61/2015



- tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang kemudian pada akhirnya tanah tersebut dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I (tanah seluas 9.613 M² tersebut selanjutnya disebut "Tanah Objek Sengketa").
- b. Bahwa berdasarkan data yuridis yang ada pada Turut Tergugat II, maka pemegang hak atas tanah objek sengketa tersebut saat ini yakni **PT Malasso Tira Tiyasa**. Adapun PT Malasso Tira Tiyasa memperoleh tanah tersebut dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 245/2017, tanggal 07 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Lalu Muhamad Supriandi, SH, M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Manggarai Barat. Selanjutnya tanah objek sengketa berupa SHGB No. 00037 tersebut kemudian dilakukan penggabungan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 035/Kelurahan Labuan Bajo, seluas 7.602 M² atas nama PT Malasso Tira Tiyasa (sebelumnya atas nama PT Manggarai International Realty), sehingga saat ini tanah objek sengketa tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00069/Kelurahan Labuan Bajo, seluas 17.210 m² (SHGB No. 069). Tanah objek sengketa tersebut saat ini dalam penguasaan fisik PT Malasso Tira Tiyasa.
- c. Bahwa oleh karena Penggugat sejak awal perkara ini telah mengetahui bahwa pemegang hak atas tanah objek sengketa tersebut adalah PT Malasso Tira Tiyasa berdasarkan SHGB No. 069, sedangkan dalam petitum poin 8 sampai poin 11 gugatan *a quo*, Penggugat pada pokoknya meminta agar tanah objek sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat dan agar Turut Tergugat II menghapus SHGB No. 00037/Kelurahan Labuan Bajo dan membalik nama sertipikat tersebut menjadi atas nama Penggugat, tuntutan-tuntutan mana tidak dapat dilaksanakan karena melibatkan kepentingan PT Malasso Tira Tiyasa, maka sudah sepatutnya Penggugat menarik PT Malasso Tira Tiyasa sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- d. Bahwa oleh karena Penggugat sejak awal telah mengetahui bahwa PT Malasso Tira Tiyasa adalah pemegang hak atas tanah objek sengketa, namun tidak menarik PT Malasso Tira Tiyasa sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka terbukti bahwa gugatan *a quo* kurang pihak sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. Putusan Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1997 yang dikutip sbb :



“....oleh karena ternyata sebagai objek harta terperkara dikuasai pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut sebagai pihak yang terlibat dalam perkara itu, musti ikut digugat. Dalam hal pihak ketiga yang terlibat tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, gugatan tersebut mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (Plurium litis consortium)”

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima karena terbukti kurang pihak.

3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libel*)

a. Gugatan *error in objecto*

Menurut Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan Pengadilan halaman 449 menjelaskan bahwa ada beberapa aspek yang membuat gugatan kabur yaitu:

1. Batas-batas Objek sengketa tidak jelas ;
2. Letak objek sengketa tidak pasti ;
3. Ukuran dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat ;

Hal tersebut diatas juga diperkuat dalam yurisprudensi Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan “*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*” dan Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “*gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima*”.

Bahwa oleh karena dalam gugatan a quo Penggugat tidak menyertakan batas-batas tanah objek sengketa a quo maka terbukti bahwa gugatan a quo kabur dan tidak jelas sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima.

b. Posita Gugatan kabur dan tidak jelas.

1. Bahwa dalam halaman 4 gugatan khususnya poin 8,9, dan halaman 7 point ke 19 Penggugat telah menyatakan bahwa Akta Jual Beli nomor 61/2015 tertanggal 19 Agustus 2015, namun dalam halaman 8 gugatan point ke 21, 22 dan 23 menyatakan bahwa Akta Jual Beli nomor 61/2015 tertanggal 30 April 2015.
2. Bahwa dalam Poin 4 gugatan Penggugat mengakui tahap pertama pembayaran sesuai PPJB No. 15 tgl. 7 Mei 2015 yakni sebesar Rp. 45.065.000.000,- namun dalam poin 15 menyatakan bahwa pembayaran tahap pertama bukan Rp. 45.065.000.000,-, melainkan Rp. 48.065.000.000,- ;
3. Poin 11 gugatan, Penggugat menyatakan baru menerima pembayaran sebesar Rp. 5.000.000.000 tetapi dalam poin 17 gugatan menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

justru menyatakan baru menerima pembayaran sebesar Rp. 486.528.000,-

4. Poin 20 dan 23 serta 25 gugatan, Penggugat meminta tanah sertipikat dikembalikan guna balik nama ke atas nama Penggugat, tetapi justru dalam poin 24 gugatan meminta agar diletakan sita jaminan atas tanah tersebut dan diletakan sita revindicatoir atas buku tanah tersebut. Dalil bertentangan karena tidak mungkin dilakukan balik nama atas benda sitaan.

5. Poin 24 gugatan meminta sita jaminan tetapi tidak ada tuntutan ganti rugi materil.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka terbukti bahwa gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima.

c. Petitum tidak sesuai dengan Posita

- Poin 26 gugatan meminta uang dwangsom sebesar Rp. 3.000.000.000, namun dalam petitum no. 12 justru bukan meminta Rp. 3.000.000.000, melainkan Rp. 5.000.000.000. Putusan MARI No.67 K/Sip/1975, Tgl 13 Mei 1975, Menyatakan : “ *Petitum tidak sesuai dengan posita, maka permohonan kasasi dapat diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan*”.

- Dengan adanya perbedaan antara dalil gugatan dan tuntutan menunjukkan bahwa gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Turut Tergugat II menolak secara tegas dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II ;

2. Segala sesuatu yang diungkapkan dalam bagian eksepsi di atas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;

3. Dengan Ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015, Maka Tanah Objek Sengketa Telah Sah Beralih Kepada Tergugat I;

Bahwa dalam gugatannya poin 23 halaman 8, Penggugat pada pokoknya meminta agar Turut Tergugat II dihukum menghapus proses balik nama SHGB No. 00037/Kelurahan Labuan Bajo dan membalik nama SHGB tersebut atas nama Penggugat.

Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat tersebut karena alasan-alasan, sbb :

1) Bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Adapun ketentuan tersebut dikutip, sbb :

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Adapun berdasarkan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak dan disaksikan oleh sekurang kurangnya 2 saksi. Ketentuan tersebut dikutip, sbb :

"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu"

Bahwa ketentuan tersebut apabila dihubungkan dengan perkara a quo maka terbukti bahwa penjualan tanah objek sengketa telah dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 dihadapan Turut Tergugat I sebagai PPAT yang berwenang serta dihadiri oleh Penggugat maupun Tergugat I.

Dengan demikian, maka dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 39/2015 tanggal 30 April 2015, maka jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I telah sah secara hukum.

2) Bahwa sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, Turut Turut I telah melakukan pengecekan sertifikat tgl. 10 Juli 2015 dan kemudian pada tgl. 25 Agustus 2015 dilakukan balik nama atas tanah tersebut dengan segala pembayaran pajak-pajak yang telah dilunasi.

4. Akta Jual Beli Tidak Dapat Dibatalkan

Bahwa dalam gugatannya poin 23 halaman 8 Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat melakukan wanprestasi karena belum melunasi jual beli tanah objek sengketa sehingga Penggugat memohon pembatalan AJB (point 23 halaman 8).

Berdasarkan pasal 5 UUPA hukum tanah yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat, dalam hukum adat jual beli tanah mengenal lembaga terang dan tunai. Terang artinya ada saksi dalam hal ini dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu PPAT sedangkan Tunai menurut KBBI adalah kondisi yang tidak tanggung atau kontan. Sehingga menurut hukum adat konsekuensinya adalah tindakan itu harus dilakukan secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersamaan/seketika, dengan terpenuhi semuanya ketika tanah diserahkan dengan dibuatnya akta jual beli otomatis pembayaran sudah dianggap selesai atau lunas, tidak ada kewajiban yang perlu diselesaikan lagi. Artinya ketika Akta Jual Beli (AJB) dilakukan, maka pemilik tanah (penjual) telah menyerahkan tanahnya kepada pembeli, dan pembeli dianggap telah membayar seluruh harganya.

Menurut Yurisprudensi Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar-Bali no 37/Pdt/1987 tanggal 20 juni 1987 yang diperkuat dengan Putusan Makamah Agung RI 3438.K/ptd/1987 tanggal 30 Juni 1989 bahwa untuh sahnya suatu jual-beli tanah menurut hukum adat diperlukan adanya dua syarat yaitu:

1. Syarat Tunai : pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (*contante handeling*);

2. Syarat Terang : pelaksanaan syarat tunai dilakukan dihadapan saksi para pejabat/pamong desa ;

Oleh karena itu jika Akta Jual Beli telah dibuat dihadapan PPAT dan Pembeli belum membayar sebagian uangnya, secara demi hukum *haruslah dianggap telah* dibayarkannya pada saat tersebut. Selanjutnya, atas utang pembayaran tersebut, menurut konsep hukum adat, berlaku lepas dari jual beli tersebut sehingga Penggugat dalam gugatannya tidak dapat membatalkan Akta Jual Beli nomor : 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015, hal ini sesuai dengan pertimbangan Putusan Makamah Agung RI nomor 271K/Sip/1956 yang menyatakan bahwa jual beli tanah dengan akta PPAT meskipun baru dibayar sebagian tetap dianggap telah dibayar (jual beli telah terjadi) yang diperkuat dalam putusan Makamah Agung Ri nomor 122K/sip/1973 tanggal 14 April 1973 yang menyatakan bahwa "tidak dapatnya pembeli melunasi sisa harga pada waktu yang dijanjikan tidak dapat dijadikan alasan untuk pembatalan jual beli, yang dapat dilakukan hanyalah menuntut sisa uang pembelian tersebut.

3. Tuntutan sita jaminan harus ditolak

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam bagian eksepsi di atas bahwa pemegang hak atas tanah objek sengketa saat ini adalah PT. Malasso Tira Tiyasa berdasarkan SHGB No. 069.

Oleh karena tanah objek sengketa tersebut saat ini tercatat atas nama pihak lainnya dan dengan diterbitkannya SHGB No. 069, maka SHGB No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00037/Kelurahan Labuan Bajo yang dimohonkan sita jaminan oleh Penggugat telah dihapus dan dicoret dari buku tanah, maka mohon kepada Majelis Hakim agar menolak sita jaminan yang diajukan Penggugat tersebut.

4. Tuntutan dwangsom tidak berdasar hukum

Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa peralihan hak atas tanah objek sengketa berdasarkan akta No. 14, akta No. 15 dan Akta Jual Beli No. 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 telah sah secara hukum dan tidak didasarkan pada wanprestasi dan tipu muslihat, maka tuntutan pembayaran dwangsom yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan harus ditolak.

5. Tuntutan putusan serta merta harus ditolak

Bahwa oleh karena Turut Tergugat II tidak terbukti melakukan wanprestasi dan tipu muslihat sedangkan di sisi lain gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan juga tidak didukung oleh bukti-bukti otentik, maka mohon kepada Majelis Hakim agar menolak tuntutan serta merta yang diajukan Penggugat karena tidak sesuai dengan ketentuan pasal 191 RBG.

Sebagai perbandingan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Th 2000, tgl. 21 Juli 2000, yang intinya menyatakan, dikutip sbb :

"ditegaskan kepada Ketua/Para Hakim Pengadilan Negeri, agar supaya Ketua/Para Hakim Pengadilan Negeri tidak menjatuhkan keputusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad)", kecuali didasarkan pada bukti otentik.

C. PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon Majelis Hakim memutuskan, sebagai berikut:

Dalam eksepsi

1. Menerima eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Dalam pokok perkara

Primer

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Subsider

Ex aequo et bono



Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 8 November 2018, sedangkan terhadap jawaban Turut Tergugat II tersebut, Penggugat berkeberatan dan tidak menanggapi ataupun mengajukan repliknya baik secara lisan maupun tertulis ;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan dupliknya secara tertulis tertanggal 15 November 2018 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 7 Januari 2019 dan selanjutnya kesimpulan Penggugat dan Tergugat II tersebut dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini serta telah pula ikut dipertimbangkan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam Jawabannya, telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pengadilan Negeri Labuan Bajo Tidak Berwenang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo ;
 - Bahwa Penggugat dalam petitumnya point 5 halaman 10 memohon kepada majelis hakim untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 7 Mei 2015 jo Akta Kesepakatan Bersama No. 14 Tanggal 06 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Junianto, S.H., M.Kn. ;
 - Bahwa ketentuan pasal 13 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 7 Mei 2015 yang dikutip, sbb :
“untuk segala akibat yang timbul dari akta ini, para Pihak telah memilih tempat kediaman Hukum (domisili) yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Jakarta Timur”;
 - Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 7 Mei 2015 tersebut maka Pengadilan Negeri Labuan Bajo tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo karena merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
2. Gugatan a quo Kurang Pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat adalah pemilik asal Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat. Propinsi Nusa Tenggara Timur seluas 9.613 M2 (selanjutnya disebut "SHGB No. 00037") yang semula berasal dari penurunan dan pemecahan hak Sertipikat Hak Milik No. 02320/Labuan Bajo seluas 9.613 M2 atas nama Penggugat ;
- Bahwa Tanah tersebut telah dijual oleh Penggugat dengan penggugat sendiri yang menurunkan hak atas tanah tersebut menjadi SHGB No. 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Selanjutnya setelah penurunan hak atas tanah tersebut menjadi maka dibuatkan Akta Jual Beli No. 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang kemudian pada akhirnya tanah tersebut dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I ;
- Bahwa berdasarkan data yuridis yang ada pada Turut Tergugat II, maka pemegang hak atas tanah objek sengketa tersebut saat ini yakni PT Malasso Tira Tiyasa yang diperoleh dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 245/2017, tanggal 07 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Lalu Muhamad Supriandi, SH, M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Manggarai Barat. Selanjutnya tanah objek sengketa berupa SHGB No. 00037 tersebut kemudian dilakukan penggabungan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 035/Kelurahan Labuan Bajo, seluas 7.602 M2 atas nama PT Malasso Tira Tiyasa (sebelumnya atas nama PT Manggarai International Realty), sehingga saat ini tanah objek sengketa tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00069/Kelurahan Labuan Bajo, seluas 17.210 m2 (SHGB No. 069). Tanah objek sengketa tersebut saat ini dalam penguasaan fisik PT Malasso Tira Tiyasa, sehingga sudah sepatutnya Penggugat menarik PT Malasso Tira Tiyasa sebagai pihak dalam perkara a quo.

3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (obscuur libel)

- Bahwa dalam gugatan a quo Penggugat tidak menyertakan batas-batas tanah objek sengketa.
- Bahwa antara petitum gugatan dengan posita gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas khususnya mengenai penyebutan tanggal Akta Jual Beli dalam posita dan petitum dan harga jual beli ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat II mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif) tersebut, Penggugat tidak menanggapi dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa Kuasa Penggugat keberatan dengan kehadiran dari Kuasa Turut Tergugat II karena sejak awal proses mediasi sampai dengan pembacaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan pihak dari Turut Tergugat II tidak pernah hadir atau tidak pernah menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya dan ketidakhadirannya tanpa alasan yang sah ;

- Bahwa dalam surat kuasa Turut Tergugat II, telah ternyata jika salah seorang penerima kuasa tidak mendandatangani Surat Kuasa dari Turut Tergugat II ;

Menimbang bahwa telah ternyata Turut Tergugat II disamping menyampaikan jawaban atas pokok perkara, juga mengajukan eksepsi (tangkisan) yaitu mengenai Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Absolut (Eksepsi Kompetensi Absolut) ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kewenangan Mengadili Secara Absolut (Eksepsi Kompetensi Absolut) tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 8/Pdt.G/2017/PN Lbj tertanggal 30 November 2018, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat II tentang kewenangan relatif ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Labuan Bajo berwenang mengadili perkara Nomor: 8/Pdt.G/2018/PN. Lbj ;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan ;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi yang diajukan selain mengenai kewenangan mengadili, maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 162 Rbg, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan Eksepsi tersebut secara terpisah, melainkan akan mempertimbangkan secara bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi-eksepsi Turut Tergugat II menurut pendapat Majelis Hakim harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat adalah meminta agar Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama nomor 14 tanggal 06 mei 2015 dan Akta Perjanjian pengikatan jual beli nomor 15 tanggal 07 mei 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, serta Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I agar dibatalkan karena Tergugat I telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak melakukan pelunasan pembayaran atas sebidang tanah yang menjadi obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perjanjian tersebut dan Penggugat juga menuntut agar menyatakan tergugat I telah melakukan tipu muslihat sehingga mengakibatkan berpindahnya hak kepemilikan atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/ Kelurahan Labuan Bajo menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban jika Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No.14, tanggal 6 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.15 tanggal 7 Mei 2015 5 dibuat atas dasar kesepakatan dan tanpa tekanan dari pihak manapun sehingga terhadap perjanjian-perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum. Bahwa terhadap pembayaran tanah milik Penggugat sebesar Rp. 45.065.000.000,- (empat puluh lima milyar enam puluh lima juta rupiah) yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat I pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah tidak pernah terjadi pembayaran atau tidak terdapat penyerahan uang di hadapan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban jika penjualan tanah obyek sengketa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 dihadapan Turut Tergugat I adalah sah. Sehingga ketika Akta Jual Beli dilakukan, maka pemilik tanah (penjual) telah menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli dianggap telah membayar seluruh harganya. Bahwa sebelum ditanda tangani Akta Jual Beli, Turut Tergugat I telah melakukan pengecekan Sertifikat tanggal 10 Juli 2015 dan kemudian pada tanggal 25 Agustus 2015 dilakukan balik nama atas tanah tersebut dengan segala pembayaran pajak-pajak yang telah dilunasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab - menjawab sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat jika hal-hal yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara *a quo* yang masih memerlukan pembuktian mengenai kebenarannya adalah sebagai berikut:

1. ***“Apakah Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama nomor 14, tanggal 06 mei 2015, Akta Perjanjian pengikatan jual beli nomor 15, tanggal 07 mei 2015 dan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat?” ;***
2. ***“Apakah perbuatan Tergugat I yang belum melakukan pelunasan pembayaran atas jual beli sebidang tanah dalam Sertifiat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo yang menjadi obyek perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Perjanjian***



Kesepakatan Bersama nomor 14 tanggal 06 mei 2015, Akta Perjanjian pengikatan jual beli nomor 15 tanggal 07 mei 2015 dan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)?” ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan pokok perkara tersebut di atas, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai apakah dalam perkara a quo perlu dilakukan Pemeriksaan Setempat ataukah tidak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan, para pihak menolak untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah obyek sengketa dengan alasan bahwa Kuasa Penggugat menyatakan cukup dengan bukti-bukti yaitu P-5, P-6, P-7 yang menjelaskan ada kesepakatan yang tertuang didalamnya antara Direktur PT Komodo Beach Resort dan pemilik tanah sehingga tidak perlu dilakukan Pemeriksaan Setempat ;

Menimbang, bahwa terhadap penolakan tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pemeriksaan setempat merupakan salah satu hal yang erat kaitannya pembuktian, yang bertujuan untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran, dan batas-batas obyek sengketa. Bahwa berdasarkan Pasal 153 HIR / 180 RBg, menyatakan bahwa :

- 1) Apabila dianggap perlu, dapat dilakukan pemeriksaan setempat yang dapat dipergunakan hakim sebagai keterangan dalam mengambil keputusan ;
- 2) Panitera membuat berita acara pemeriksaan setempat yang ditanda tangani Hakim dan Panitera tersebut ;

Menimbang, bahwa tujuan pemeriksaan setempat yaitu untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas obyek sengketa (tanah). Hal ini sejalan dengan SEMA No. 7 tahun 2001 dan Putusan MA No. 3537 K/Pdt/1984. Dengan adanya pemeriksaan setempat yang dibarengi dengan pembuatan sketsa tanah berperkar, dengan demikian telah jelas letak dan luas tanah terperkar secara definitif, sehingga tidak ada lagi kesulitan untuk melaksanakan eksekusi riil atas putusan yang dijatuhkan. Terlebih lagi terhadap perkara mengenai sengketa kepemilikan terhadap tanah ;

Menimbang, bahwa Hakim karena jabatannya, secara ex officio dapat menetapkan atau memerintahkan diadakan pemeriksaan setempat apabila hal itu dianggapnya penting untuk mengetahui secara pasti keadaan yang berkenaan dengan obyek gugatan. Apabila Hakim yang memerintahkan pemeriksaan setempat, maka hakim menentukan siapa yang harus membayar panjar biaya terlebih dahulu. Apabila Penggugat menolak untuk membayar,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka itu bermakna pengingkaran melaksanakan kewajiban yang diperintahkan hukum acara kepadanya, dalam hal ini Pasal 214 ayat (2) Rv. kepadanya dapat ditimpakan akibat hukum, yaitu keingkaran itu merupakan fakta di persidangan yang dapat dijadikan alasan merugikan kepentingannya. Bahwa atas pengingkaran tersebut pula berdasarkan Pasal 160 ayat (2) HIR maka Pemeriksaan setempat tidak dilakukan atau perbuatan yang diperintahkan tidak dilakukan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan perihal penolakan dilakukannya Pemeriksaan Setempat oleh para pihak dikaitkan dengan seluruh pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika meskipun hakim sudah memerintahkan untuk dilakukan Pemeriksaan Setempat, tetapi perintah tersebut ditolak oleh Para Pihak, maka Pemeriksaan Setempat tidak dapat dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam persidangan Majelis Hakim juga menerima surat tembusan perihal mohon perlindungan hukum dari PT. Malasso Tira Tiyasa pada tanggal 11 Desember 2018, yang pada pokoknya menyatakan bahwa PT. Malasso Tira Tiyasa adalah pemegang hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00069/Kelurahan Labuan Bajo, seluas 17.210 M², yang terletak di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur dan oleh karena PT. Malasso Tira Tiyasa tidak pernah terlibat atau bukan sebagai pihak dalam perkara tersebut, maka dengan ini PT. Malasso menolak rencana sidang pemeriksaan lokasi di atas tanah milik PT. Malasso Tira Tiyasa ;

Menimbang, bahwa terhadap surat tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap pihak-pihak yang memiliki kepentingan dengan adanya perkara perdata yang ada atau sedang berjalan pemeriksaannya di persidangan, dapat mengajukan permohonan untuk ditarik masuk dalam proses pemeriksaan perkara perdata tersebut yang lazim dinamakan sebagai intervensi. Intervensi adalah suatu perbuatan hukum oleh pihak ketiga yang mempunyai kepentingan dalam gugatan tersebut dengan jalan melibatkan diri atau dilibatkan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara perdata yang sedang berlangsung. Pihak intervensi tersebut dapat berperan sebagai Penggugat Intervensi ataupun sebagai Tergugat Intervensi. Pengaturan mengenai intervensi secara umum tidak diatur dalam HIR atau RBg. Tetapi dalam prakteknya intervensi berpedoman pada Pasal 279 Rv dan Pasal 70Rv. Adapun macam-macam intervensi yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Voeging (menyertai) adalah ikut sertanya pihak ketiga untuk bergabung kepada Penggugat atau Tergugat. Dalam hal ada permohonan Voeging, Hakim memberi kesempatan kepada para pihak untuk menanggapi, kemudian dijatuhkan putusan sela, dan apabila dikabulkan, maka dalam putusan harus disebutkan kedudukan pihak ketiga tersebut.
2. Intervensi / tussenkomst (menengah) adalah ikut sertanya pihak ketiga untuk ikut dalam proses perkara tersebut, berdasarkan alasan ada kepentingannya yang terganggu. Intervensi diajukan karena pihak ketiga yang merasa bahwa barang miliknya disengketakan / diperebutkan oleh Penggugat dan Tergugat;
3. Vrijwaring (ditarik sebagai penjamin) adalah penarikan pihak ketiga untuk bertanggung jawab (untuk membebaskan Tergugat dari tanggung jawab kepada Penggugat). Vrijwaring ini diajukan dengan sesuatu permohonan dalam proses pemeriksaan perkara oleh Tergugat secara lisan atau tertulis ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, PT. Malasso Tira Tiyasa yang berdasarkan surat tersebut menyatakan sebagai pihak yang sekarang menguasai tanah obyek sengketa dalam perkara a quo dan tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, tidak serta merta dapat mengajukan keberatan pada persidangan. Hukum sudah mengatur sedemikian rupa untuk dapat menjamin hubungan hukum keperdataan (in casu kepemilikan tanah obyek sengketa). PT. Malasso Tira Tiyasa yang mengklaim sebagai pihak yang memiliki tanah obyek sengketa yang mempunyai itikad baik seharusnya dapat menempuh upaya hukum mengajukan intervensi kepada Pengadilan terkait kepemilikan tanah obyek sengketa dalam perkara a quo untuk kepentingan persidangan yang lebih jelas dan terang dalam menentukan mengenai kepemilikan terhadap tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, Majelis hakim berpendapat terhadap surat yang diajukan oleh PT. Malasso Tira Tiyasa tersebut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 283 R.Bg, maka Penggugat yang telah mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya terhadap suatu peristiwa, maka kepadanya diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut sehingga kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatannya tersebut, dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda **P.1** sampai dengan **P.22** sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan salinan resmi Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor.6/Pdt.P/2015/PN Lbj tanggal 1 Oktober 2015 tentang Pengesahan Persamaan Penyebutan Nama, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-1** ;
2. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor No.02320 atas nama pemegang hak milik Hendrikus Chandra atas sebidang tanah dengan luas 9613 M², selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-2** ;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama nomor 14, tanggal 06 mei 2015 yang dikeluarkan oleh Notaris Junianto,S.H.,M.Kn, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-3** ;
4. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Perjanjian pengikatan jual beli nomor 15, tanggal 07 mei 2015 yang dikeluarkan oleh Notaris Junianto,S.H.,M.Kn, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-4** ;
5. Fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir Surat Persetujuan yang dibuat dan ditandatangani oleh Albert Wiyogo selaku Direktur, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-5** ;
6. Fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Komodo Beach Resort tanggal 10 Agustus 2015, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-6** ;
7. Fotokopi sesuai dengan asli Surat pernyataan bersama tanggal 18 Agustus 2015, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-7** ;
8. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat di hadapan Carilona Desiani Djerabu, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-8** ;
9. Fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00037 atas nama pemegang hak PT. Komodo Beach Resort atas sebidang tanah seluas 9613 M², selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-9** ;
10. Fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir Permohonan penjelasan pembuatan akta notariat nomor: 04/THEMIS/III/2018 tanggal 12 Maret 2018, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-10** ;
11. Fotokopi sesuai dengan asli Tanggapan surat Permohonan penjelasan pembuatan akta notariat nomor: 362/III/Not/2018 tanggal 26 Maret 2018, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-11** ;
12. Fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir Surat Teguran tanggal 07 Februari 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-12A** ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi sesuai dengan asli bukti pengiriman pos tanggal 08 Februari 2017 nomor 563910065, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-12B**;
14. Fotokopi dari fotokopi Surat Teguran tertanggal 07 Februari 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-12C** ;
15. Fotokopi dari fotokopi bukti pengiriman TIKI dari Hendrik Chandra kepada Junianto SH.MKn tanggal 10 Februari 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-12D** ;
16. Fotokopi dari fotokopi permohonan tanggapan surat, tertanggal 9 Maret 2017 kepada Albert Wiyogo dari Hendrik Chandra , selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-13A** ;
17. Fotokopi sesuai dengan asli bukti pengiriman pos tanggal 09 Maret 2017 nomor 564118914, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-13B**;
18. Fotokopi dari fotokopi susulan surat permohonan klarifikasi tanggal 25 April 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-14A** ;
19. Fotokopi sesuai dengan asli bukti pengiriman pos tanggal 25 April 2017 nomor 655851288, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-14B**;
20. Fotokopi dari fotokopi surat bukti pembayaran dari Hendrik Chandra kepada Albert Wiyogo tanggal 3 Juli 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-14C** ;
21. Fotokopi sesuai dengan asli bukti pengiriman pos tanggal 04 Juli 2017 nomor 627586739, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-14D**;
22. Fotokopi dari fotokopi bukti pembayaran dari Hendrik Chandra kepada Albert Wiyogo tanggal 3 Juli 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-14E** ;
23. Fotokopi sesuai dengan asli bukti pengiriman pos tanggal 04 Juli 2017 nomor 627586736, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-14F**;
24. Fotokopi sesuai dengan asli gambar perencanaan Hotel & Apartment milik PT Manggarai Internasional Realty, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-15** ;
25. Print Out dari Website Pengesahan Pendirian Perseroan Komodo Beach Resort, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-16** ;
26. Fotokopi dari fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT Komodo Beach Resort" Nomor 35 tanggal 20 April 2015, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-17A** ;
27. Fotokopi dari fotokopi keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-2435254.AH.01.01 Tahun 2015 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Komodo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beach Resort, tertanggal 21 April 2015, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-17B** ;

28. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Albert Wiyogo nomor: 3578261410790001, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-18A** ;
29. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Albert Wiyogo nomor: 3578261410790001 dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Catatan Sipil Kota Surabaya, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-18B** ;
30. Fotokopi dari fotokopi Akta BAR. Umum Pemegang Saham Luar Biasa "PT Komodo Beach Resort", Nomor: 40 tanggal 25 Januari 2016 yang dikeluarkan oleh Notaris Junianto,S.H.,MKn, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-19** ;
31. Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli saham, nomor : 41 tanggal 25 Januari 2016, yang dikeluarkan oleh Notaris Junianto,S.H.,MKn, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-20** ;
32. Fotokopi dari fotokopi Key Terms & Conditions, tanggal 19 Desember 2014, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-21A** ;
33. Fotokopi dari fotokopi Key Terms & Conditions, tanggal 27 Januari 2015 , selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-21B** ;
34. Fotokopi dari salinan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo nomor: 9/Pdt.G/2018/PN Lbj tanggal 30 Oktober 2018, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **P-22** ;

serta 2 (dua) orang saksi masing - masing memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yaitu:

1. Saksi Mukti Widyantoro

- Bahwa saksi mengetahui mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kesepakatan bersama antara Hendrik Chandra dengan PT Komodo Beach Resort yang dibuat dikantor Notaris Bapak Junianto,S.H pada bulan Mei Tahun 2015 ;
- Bahwa isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kesepakatan bersama tersebut adalah mengenai jual beli terhadap tanah milik Penggugat yang berada di Labuan Bajo dengan luas $\pm 9.000 \text{ M}^2$ yang disepakati dengan harga Rp.48.065.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan secara bertahap. Tahap pertama dibayarkan pada saat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;
- Bahwa tidak ada yang keberatan mengenai nilai pembayaran yang tertera di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kesepakatan Bersama tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat saksi membantu Perjanjian Pengikatan, dokumen yang saksi gunakan adalah Fotocopy sertiikat kepemilikan hak atas tanah atas nama Hendrik Chandra dan dokumen kepengurusan dalam bentuk akta pendirian dari PT Komodo Beach Resort (Albert Wiyogo sebagai komisaris dan Harianto Chandra sebagai Direktur) ;
- Bahwa pada saat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, saksi tidak sempat melihat adanya pembayaran Tunai, kwitansi maupun melalui Cek atau dalam bentuk lainnya baik pembayaran tahap pertama maupun tahap kedua ;
- Bahwa pada saat penandatanganan yang hadir yaitu Hendrik Chandra, serta Albert Wiyogo dan Harianto Chandra dari pihak PT Komodo Beach Resort ;
- Bahwa sebelum ditanda tangani, isi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kesepakatan Bersama tersebut dibacakan oleh Tergugat II sendiri dihadapan para pihak yang hadir ;
- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan surat somasi atau teguran yang dikirimkan oleh penggugat kepada PT Komodo Beach Resort melalui kantor Tergugat II, karena saksi yang menerima dan sempat membaca sedikit yang isinya tentang tagihan pembayaran dari Hendrik Chandra ;
- Bahwa setelah Tergugat II menerima surat tersebut, Tergugat II menyampaikan kepada saksi untuk mengirimkan surat tersebut kepada Bapak Albert Wiyogo. Kemudian saksi mengirimkan surat tersebut melalui Email ;
- Bahwa somasi tersebut sebanyak 2 (dua) kali dan semuanya hanya tembusan saja ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, kantor PT. Komodo Beach Resort tersebut hanya menumpang pada rekanan Pak Junianto yang berdomisili di Klender dan berdasarkan Akta Pendirian PT. Komodo Beach Resort berdomisili di Jakarta Timur tanpa dirincikan tempatnya ;
- Bahwa saksi mengetahui perihal surat panggilan sidang. Dan saksi sudah menyampaikan kepada Albert Wiyogo yang saat itu masih pengurus pada PT Komodo Beach Resort melalui foto Whats App dan Pak Albert hanya membalas dengan kata "Terima Kasih" ;
- Bahwa setelah tahun 2016 pak Junianto pernah membuatkan akta peralihan pengurus PT. Komodo Beach Resort dengan Komisarisnya tetap Albert Wiyogo sedangkan direkturnya sudah diganti tetapi saksi lupa namanya ;

2. Saksi Andreas Fernandez;

- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan masalah tanah milik Penggugat yang berada di Binongko, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Manggarai Barat, dengan luas $\pm 10.000 \text{ M}^2$, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Laut Binongko ;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Raya ;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Panti Asuhan ;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan laut.
- Bahwa di atas tanah obyek sengketa saksi melihat papan bertuliskan PT. Komodo Beach Resort ;
 - Bahwa saksi pernah bertemu dengan Albert Wiyogo dan Hariyanto Chandra terkait dengan mereka yang meminta tolong kepada saksi untuk menyediakan material local yang rencananya akan dilakukan pembangunan sebuah hotel dan membahas tentang perekrutan tenaga kerja dan saksi dijanjikan untuk menjadi salah satu karyawannya ;
 - Bahwa pembangunan hotel di tanah onyek sengketa belum dilaksanakan, dan ketika saksi bertanya, Hendrik Chandra hanya mengatakan "mau membangun apa, saya saja tidak dibayar, saya di tipu" ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat - surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 528 atas nama Hendrikus Chandra, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-1** ;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Berita Acara Rapat Pemegang Saham Luar Biasa PT. Komodo Beach Resort, Nomor 40 tanggal 25 Januari 2016, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-2** ;
3. Fotokopi dari fotokopi dari surat somasi dari Hendrik Chandra kepada Albert Wiyogo, tertanggal 7 Februari 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-3** ;
4. Fotokopi dari fotokopi susulan surat permohonan klarifikasi dari Hendrik Chandra kepada Albert Wiyogo, tertanggal 25 April 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-4** ;
5. Fotokopi dari fotokopi bukti pembayaran dari Hendrik Chandra kepada Albert Wiyogo, tertanggal 3 Juli 2017, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-5** ;
6. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Komodo Beach Resort, Nomor 35, tertanggal 20 April 2015, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-6** ;
7. Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Kesepakatan Bersama, Nomor : 14, tertanggal 6 Mei 2015, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-7** ;
8. Fotokopi sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 15, tertanggal 7 Mei 2015, selanjutnya pada bukti surat tersebut diberi tanda **T.II-8** ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok persengketaan pertama yaitu ***Apakah Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama nomor 14 tanggal 06 mei 2015 dan Akta Perjanjian pengikatan jual beli nomor 15 tanggal 07 mei 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat? ;***

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai sah atau tidaknya Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama nomor 14, tanggal 06 mei 2015, Akta Perjanjian pengikatan jual beli nomor 15, tanggal 07 mei 2015 dan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai kedudukan Akta sebagai sebuah perjanjian ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPdata, suatu akta dibagi menjadi 2 (dua) antara lain Akta Di Bawah Tangan dan Akta Otentik. Bahwa Akta Di Bawah Tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang, sedangkan Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Bahwa suatu akta dapat juga berisikan suatu perjanjian antara kedua belah pihak yang dilakukan sesuai dengan azas kebebasan berkontrak atau dengan kata lain apabila suatu perjanjian dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang seperti Notaris, maka perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu akta otentik yang didalamnya berisikan suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memperhatikan asas-asas sesuai dengan ketentuan KUHPdata sebagai pedoman atau patokan yang akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya. Asas *Pacta Sunt Servanda* yang termaktub dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUHPdata yang menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Yang berarti bahwa perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Jadi para pihak harus mentaati apa yang telah disepakati bersama, tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan akan tetapi



juga terhadap unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan moral;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah merupakan suatu bentuk perjanjian, sehingga agar suatu perjanjian dapat dikategorikan suatu perjanjian yang sah menurut hukum maka harus memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Kesepakatan merupakan hasil kehendak bebas dari para pihak yang kemudian dari kata sepakat tersebut melahirkan perjanjian atau kontrak. Tanpa ada kata sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tidak sah. Sehingga apabila terjadi kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) maka perjanjian tersebut dapat dimohonkan batal karena telah terjadi cacat kehendak (*wilsgebrek*) sehingga syarat kesepakatan secara hukum dianggap tidak pernah terjadi ;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.” Kemudian dalam Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa “Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- 1) orang-orang yang belum dewasa ;
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan ;
- 3) orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umunya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu ;

Selain kecakapan yang bertindak dari segi umur yaitu kecakapan yang ditujukan pada orang (*person*), kecakapan juga ditujukan kepada badan hukum (*rechts person*) yaitu dengan kapasitas atau wewenang pihak dalam melakukan perbuatan hukum.

3. Mengenai suatu hal yang tertentu;

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.

4. Suatu sebab (kausa) yang halal;

Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”



Pasal 1336 KUH Perdata menyebutkan bahwa “jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah.”

Pasal 1337 KUH Perdata menyebutkan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Bahwa dari keempat syarat keabsahan perjanjian yang telah dijabarkan di atas, menurut R. Subekti, syarat-syarat tersebut dikelompokkan menjadi dua kelompok yaitu syarat yang bersifat subjektif dan syarat yang bersifat objektif. Bahwa syarat subjektif adalah syarat yang menyangkut subjek dari perjanjian itu, yang mana mereka yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian harus sepakat dan juga cakap dalam membuat perjanjian, sedangkan syarat objektif adalah syarat yang menyangkut pada objek perjanjian yang meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perbedaan syarat-syarat sah nya perjanjian dalam dua kelompok ini digunakan untuk mengetahui apakah perjanjian itu batal demi hukum (*void ab initio*) atau merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalan (*voidable*). Jika yang dilanggar ialah syarat objektif maka perjanjian yang telah dibuat adalah batal demi hukum yang berarti tanpa diminta pembatalannya, dianggap tidak pernah ada. Berbeda dengan dilanggarnya syarat subjektif yang tetap dinyatakan berlaku hingga dimintakan pembatalan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P-3/T.II-7** berupa Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor: 14 tertanggal 06 Mei 2015 dan **P-4/T.II-8** berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 15 tertanggal 06 Mei 2015, maka telah ternyata jika antara Penggugat (Hendrik Chandra) dan Tergugat I (yang diwakili oleh Haryanto Chandra selaku Direktur PT. Komodo Beach Resort dan Albert Wiyogo selaku Dewan Komisaris PT. Komodo Beach Resort (vide surat bukti bertanda **P.17A/T.II-6**) telah mengadakan kesepakatan dan pengikatan jual beli berupa sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 0230/Labuan Bajo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-03-2015, No. 404/Labuan Bajo/2015, luas 9.613 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Desa Labuan Bajo. Bahwa Penggugat dan Tergugat I bersepakat untuk melakukan jual beli tanah seluas 9.613 m² dari keseluruhan luas tanah tersebut dengan harga yang ditetapkan sebesar Rp. 5.000.000,-/m² (lima juta rupiah per meter persegi) atau dengan nilai seluruhnya sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48.065.000.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah).

Bahwa pembayaran dilakukan secara bertahap yaitu :

1. Tahap Pertama uang sebesar Rp. 45.065.000.000 (empat puluh lima milyar enam puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;
2. Tahap kedua uang sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) sebagai pelunasan yang akan dibayarkan pada saat proses penurunan hak atas sertifikat dari Sertifikat Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan selesai, sehingga dapat dilaksanakan Jual Beli yang sebenarnya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang ;

Menimbang, bahwa dipersidangan, **saksi Mukti Widyantoro** menerangkan pada pokoknya jika benar antara Penggugat dan Tergugat I yang diwakili oleh Haryanto Chandra dan Albert Wiyogo pernah datang menghadap kepada Tergugat II untuk membuat Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 7 Mei 2015 mengenai jual beli tanah di Labuan Bajo. Bahwa saat pembuatan akta-akta tersebut, kedua belah pihak hadir langsung dan bersepakat untuk membuat perjanjian tersebut. Waktu itu juga sempat dibacakan oleh Tergugat II mengenai isi dari perjanjian tersebut dan para pihak bersepakat dan tidak ada yang keberatan atas isi dari perjanjian tersebut dan selanjutnya para pihak termasuk juga saksi kemudian menandatangani akta tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-3/T.II-7** dan **P-4/T.II-8** yang merupakan akta otentik yang tidak pernah disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat dan didukung oleh keterangan saksi Mukti Widyantoro, kemudian dihubungkan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka Majelis Hakim berpendapat jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum. Hal ini didasarkan karena akta yang didalamnya berisikan mengenai perjanjian-perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak yang cakap menurut hukum dengan dilandasi adanya kesepakatan tanpa terbukti adanya kekhilafan, paksaan, penipuan maupun penyalahgunaan kehendak dalam perjanjian tersebut. Selain itu, mengenai hal tertentu juga telah dijelaskan secara jelas dan terinci atau keterangan terhadap objek, diketahui hak dan kewajiban dari tiap-tiap pihak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta isi dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah ternyata jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 07 Mei 2015 adalah sah menurut hukum, maka selanjutnya akan diketahui apakah antara Akta Kesepakatan Bersama dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dengan Akta Jual Beli Nomor: 61/2015 tertanggal 19 Agustus 2015 mempunyai keterkaitan satu dengan lainnya ataukah tidak ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat bertanda **P-3/T.II-7**, **P-4/T.II-8** dan **P-8**, maka diperoleh fakta jika subyek hukum yang mengadakan perjanjian tersebut adalah orang yang sama yaitu Penggugat dan Tergugat I yang dalam hal ini diwakili oleh Haryanto Chandra selaku Direktur PT. Komodo Beach Resort dan Albert Wiyogo selaku Dewan Komisaris PT. Komodo Beach Resort (vide surat bukti bertanda **P.17A/T.II-6**). Bahwa kemudian apabila dilihat dari hal perjanjiannya, maka bukti surat **P-3/T.II-7**, **P-4/T.II-8** dan **P-8** berisikan suatu hal yang sama yaitu mengenai jual beli atas tanah seluas 9.613 m² dari keseluruhan bidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 0230/Labuan Bajo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-03-2015, No. 404/Labuan Bajo/2015, luas 9.613 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Desa Labuan Bajo yang sudah diturunkan statusnya menjadi hak guna bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00037/Labuan Bajo (vide bukti **P.7**) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dapat disimpulkan jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 07 Mei 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor: 61/2015 tertanggal 19 Agustus 2015 adalah perjanjian yang mempunyai keterkaitan satu dengan lainnya sehingga Majelis Hakim berpandangan jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 07 Mei 2015 merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak bisa dilepaskan dalam kaitan dengan lahirnya Akta Jual Beli Nomor: 61/2015 tertanggal 19 Agustus 2015. Terlebih lagi jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 07 Mei 2015 tersebut tidak pernah dibatalkan atau dirubah sebelum lahirnya Akta Jual Beli Nomor: 61/2015 tertanggal 19 Agustus 2015, sehingga oleh karena itu, Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesepakatan Bersama Nomor 14, tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 07 Mei 2015 merupakan kesepakatan yang harus dituangkan pula dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 61/2015 tertanggal 19 Agustus 2015 ;

Menimbang, bahwa kemudian setelah Majelis Hakim mencermati bukti **P-3/T.II-7**, **P-4/T.II-8** dan **P-8** telah ternyata jika terdapat perbedaan harga yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I atas harga tanah yang dijadikan obyek dalam Akta Jual Beli Nomor: 61/2015 tertanggal 19 Agustus 2015 dengan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 07 Mei 2015. Dimana dalam Akta Jual Beli tercantum harga tanah yang disepakati adalah Rp. 672.910.000,- (enam ratus tujuh puluh dua juta Sembilan ratus sepuluh ribu rupiah), sedangkan dalam Akta Kesepakatan Bersama dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli harga yang disepakati adalah Rp. 48.065.000.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa mengenai perbedaan harga yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I terkait dengan jual beli bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00037/Labuan Bajo seluas 9.613 m² yang terdapat perbedaan antara Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 07 Mei 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor: 61/2015 tertanggal 19 Agustus 2015, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 07 Mei 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor: 61/2015 tertanggal 19 Agustus 2015 adalah akta yang saling berkaitan satu dengan lainnya dan sah menurut hukum, maka klausula yang menjadi kesepakatan dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14, tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15, tanggal 07 Mei 2015, haruslah dituangkan pula dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 61/2015 tertanggal 19 Agustus 2015 termasuk mengenai kesepakatan harga jual beli atas bidang tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I atas jual beli bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00037/Labuan Bajo seluas 9.613 adalah sebesar Rp. 48.065.000.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pada keadaan adanya perbedaan harga jual beli yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I di dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 dengan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 sebagaimana yang telah diuraikan pada pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat jika di dalam Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 telah terjadi suatu sebab (kausa) yang palsu yang diadakan untuk menutupi sebab (kausa) yang sebenarnya yaitu isi dan tujuan dari perjanjian yang terdapat dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdata, *"Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan"*;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 tersebut telah ternyata mengandung suatu sebab (kausa) yang palsu, maka Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi atau melanggar syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok persengketaan kedua yaitu ***Apakah perbuatan Tergugat I yang belum melakukan pelunasan pembayaran atas jual beli sebidang tanah dalam Sertifiat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/Kelurahan Labuan Bajo yang menjadi obyek perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama nomor 14 tanggal 06 mei 2015 dan Akta Perjanjian pengikatan jual beli nomor 15 tanggal 07 mei 2015 adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)?*** ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok sengketa yang pertama, bahwa terhadap Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama nomor 14 tanggal 06 mei 2015 dan Akta Perjanjian pengikatan jual beli nomor 15 tanggal 07 mei 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan jika Tergugat I telah melakukan cidera janji (wanprestasi) karena belum melakukan



pelunasan pembayaran atas sebidang tanah seluas 9.613 m² dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 48.065.000.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah) yang disepakati oleh Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Menurut J Satrio, wanprestasi adalah "Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya". Yahya Harahap mengartikan bahwa "Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata dikenal adanya beberapa bentuk-bentuk cidera janji (wanprestasi) yaitu sebagai berikut:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, jika antara Penggugat dan Tergugat I telah terbukti adanya perjanjian-perjanjian yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama nomor 14 tanggal 06 mei 2015 dan Akta Perjanjian pengikatan jual beli nomor 15 tanggal 07 mei 2015 yang dibuat secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama nomor 14 tanggal 06 mei 2015 dan Akta Perjanjian pengikatan jual beli nomor 15 tanggal 07 mei 2015 telah disepakati jika Penggugat dan Tergugat I bersepakat untuk melakukan jual beli tanah seluas 9.613 m² dari keseluruhan luas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 0230/Labuan Bajo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-03-2015, No. 404/Labuan Bajo/2015, luas 9.613 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Desa Labuan Bajo (yang sudah diturunkan statusnya menjadi hak guna bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00037/Labuan Bajo) dengan harga yang ditetapkan sebesar Rp. 5.000.000,-/m² atau dengan jumlah keseluruhan Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

48.065.000.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah).
Bahwa dalam perjanjian tersebut juga disepakati mengenai pembayaran yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu :

1. Tahap Pertama uang sebesar Rp. 45.065.000.000 (empat puluh lima milyar enam puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ;
2. Tahap kedua uang sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) sebagai pelunasan yang akan dibayarkan pada saat proses penurunan hak atas sertifikat dari Sertifikat Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan selesai, sehingga dapat dilaksanakan Jual Beli yang sebenarnya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P-7** yaitu berupa Surat Pernyataan Bersama tanggal 18 Agustus 2015, maka telah ternyata jika Haryanto Chandra (Direksi PT. Komodo Beach Resort) menyatakan jika PT. Komodo Beach Resort (Tergugat I) belum mempunyai dana yang cukup untuk melakukan pembayaran tahap pertama sesuai dengan Akta Kesepakatan Bersama No. 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 sebesar Rp. 48.065.000.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah) dan atas permintaan PT. Komodo Beach Resort, Penggugat bersedia untuk membantu PT. Komodo Beach Resort melakukan Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037 atas nama Hendrik Chandra dan diteruskan menjadi Hak Guna Bangunan atas nama PT. Komodo Beach Resort agar bisa leluasa melakukan pinjaman dana ke pihak ketiga untuk melunasi harga tanah milik Penggugat sebesar Rp. 48.065.000.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah) sesuai dengan harga jual beli dalam Akta Kesepakatan Bersama No. 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 ;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda **P-9** berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00037/Labuan Bajo adalah bukti surat yang tidak pernah diperlihatkan aslinya dipersidangan, tetapi oleh karena terhadap bukti surat tersebut tidak pernah dibantah maupun disangkal oleh pihak lawan dan dihubungkan dengan bukti surat bertanda **P-8** berupa Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 yang didalamnya memuat obyek perjanjian adalah sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00037/Labuan Bajo tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-9 merupakan bukti surat yang dapat dipertimbangkan karena mempunyai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P-9** maka telah ternyata jika telah terjadi peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00037/Labuan Bajo, sehingga apa yang menjadi kewajiban dari Penggugat untuk melakukan proses pemecahan sertifikat dari yang awalnya berupa (yang sebelumnya merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor: 0230/Labuan Bajo atas nama pemegang hak Hendrik Chandra) kemudian dilakukan penurunan hak menjadi Hak Guna Bangunan telah dilaksanakan oleh Penggugat sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu diketahui apakah benar jika Tergugat I belum melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran atas sebidang tanah seluas 9.613 m² sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00037/Labuan Bajo dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 48.065.000.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah) sehingga dapat dikategorikan sebagai cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa untuk dapatnya seseorang dinyatakan telah melakukan wanprestasi maka orang tersebut harus terlebih dahulu dinyatakan telah lalai melaksanakan kewajibannya. Bahwa tata cara menyatakan seseorang telah wanprestasi adalah dengan cara melakukan peringatan tertulis yang dilakukan secara resmi melalui Pengadilan Negeri atau peringatan yang dilakukan tanpa melalui Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan, tidak pernah terungkap fakta baik melalui surat maupun saksi jika Tergugat I telah melakukan pelunasan pembayaran atas harga tanah yang dimaksud tersebut, justru dalil Penggugat yang menyatakan jika Tergugat I belum melakukan pelunasan pembayaran atas harga tanah yang dimaksud tersebut tidak pernah dibantah maupun disangkal oleh pihak lawan sehingga hal tersebut merupakan suatu fakta bahwa Tergugat I mengakui kebenaran dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P-12A, P-12B, P-12C** dan **P-12D** berupa Surat tertanggal 7 Februari 2017 dan bukti pengiriman surat yang dilakukan melalui PT. Pos Indonesia dan biro pengiriman TIKI, maka telah ternyata jika Penggugat telah melakukan peringatan pertama kepada Albert Wiyogo selaku Komisaris PT. Komodo Beach Resort (Tergugat I) mengenai pelunasan pembayaran atas harga sebidang tanah sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Kesepakatan Bersama No. 14 tanggal 06 Mei



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 yang belum dibayarkan oleh Tergugat I. Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P-13A** dan **P-13B** berupa Surat tertanggal 9 Maret 2017, perihal Permohonan Tanggapan Surat 7 Februari 2017 dan bukti pengiriman surat yang dilakukan melalui PT. Pos Indonesia, maka telah ternyata jika Penggugat telah melakukan peringatan kedua kepada Albert Wiyogo selaku Komisaris PT. Komodo Beach Resort (Tergugat I) mengenai belum adanya tanggapan/balasan dari Tergugat I terkait dengan surat yang telah dikirimkan oleh Penggugat pada tanggal 7 Februari 2017. Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P-14A** dan **P-14B** berupa Surat tertanggal 25 April 2017, perihal Susulan Surat Permohonan Klarifikasi dan bukti pengiriman surat yang dilakukan melalui PT. Pos Indonesia, maka telah ternyata jika Penggugat telah melakukan peringatan ketiga kepada Albert Wiyogo selaku Komisaris PT. Komodo Beach Resort (Tergugat I) mengenai belum adanya tanggapan/balasan dari Tergugat I terkait dengan surat yang telah dikirimkan oleh Penggugat pada tanggal 7 Februari 2017 dan 9 Maret 2017;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada bukti surat bertanda **P-12A, P-12B, P-12C, P-12D, P-13A, P-13B, P-14A** dan **P-14B** maka Majelis Hakim berkesimpulan jika sampai dengan saat ini, Tergugat I tidak pernah menanggapi surat-surat peringatan yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat I *in casu* Albert Wiyogo sehingga keadaan tersebut menempatkan Tergugat I dalam keadaan lalai karena tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran atas sebidang tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015, terlebih lagi Penggugat sudah beritikad baik untuk membantu Tergugat I untuk melakukan Akta Jual Beli dan penurunan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi atas nama Tergugat I dengan tujuan agar Tergugat I dapat segera melakukan pembayaran;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah dinyatakan lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati di dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015, maka Tergugat I haruslah dinyatakan telah terbukti melakukan cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan agar Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015



masing-masing dibuat dihadapan Tergugat II agar dibatalkan karena perbuatan Tergugat I yang telah melakukan cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata, apabila seseorang/debitur telah dinyatakan dalam keadaan cidera janji (wanprestasi), maka yang dapat dilakukan oleh kreditur *in casu* Penggugat dalam perkara *a quo* adalah dapat menuntut beberapa tindakan, antara lain:

1. Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
2. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
3. Membayar ganti rugi;
4. Membatalkan perjanjian; dan
5. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Tergugat I telah terbukti melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Penggugat, maka tuntutan Penggugat untuk membatalkan perjanjian yang telah ada *in casu* Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 adalah beralasan menurut hukum dan akibat dari pembatalan perjanjian tersebut, maka keadaan para pihak harus dikembalikan seperti semula saat sebelum dibuatnya perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok persengketaan pertama dan kedua telah terjawab sehingga selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai tuntutan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat Majelis hakim berpendapat sebagaimana yang telah diuraikan di atas, telah ternyata Tergugat I terbukti telah melakukan cidera janji (wanprestasi) dengan tidak melaksanakan isi kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015, **sehingga petitum angka 2 gugatan Penggugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 dan angka 4 gugatan Penggugat, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan jika Tergugat I telah melakukan tipu muslihat sehingga mengakibatkan berpindahnya hak kepemilikan atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/ Kelurahan Labuan Bajo menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015, padahal Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum pernah melakukan pembayaran sebagaimana tertuang dalam Akta Kesepakatan Bersama No. 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 sebesar Rp. 48.065.000.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa penipuan adalah suatu rangkaian kebohongan dimana pihak yang satu dengan tipu muslihat berusaha menjerumuskan pihak lawan untuk suatu kata sepakat. Menurut Pasal 1328 KUHPerdara, Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan. Pembuktian mengenai adanya rangkaian kebohongan atau tipu muslihat tentunya akan lebih maksimal dalam pidana. Hal ini sejalan dengan salah satu asas pembuktian yang berbunyi "siapa yang mendalilkan sesuatu wajib membuktikan." Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian (hal 24) menjelaskan bahwa penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya. Pihak yang menipu tersebut bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya. Tidak cukup orang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, melainkan harus ada rangkaian kebohongan atau suatu perbuatan yang dinamakan tipu muslihat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P-7** yaitu berupa Surat Pernyataan Bersama tanggal 18 Agustus 2015, maka telah ternyata jika Haryanto Chandra (Direksi PT. Komodo Beach Resort) menyatakan jika PT. Komodo Beach Resort (Tergugat I) belum mempunyai dana yang cukup untuk melakukan pembayaran tahap pertama sesuai dengan Akta Kesepakatan Bersama No. 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 sebesar Rp. 48.065.000.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah) dan atas permintaan PT. Komodo Beach Resort, Penggugat bersedia untuk membantu PT. Komodo Beach Resort melakukan Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037 atas nama Hendrik Chandra dan diteruskan menjadi Hak Guna Bangunan atas nama PT. Komodo Beach Resort agar bisa leluasa melakukan pinjaman dana ke pihak ketiga untuk melunasi harga tanah milik Penggugat sebesar Rp. 48.065.000.000,- (empat puluh delapan milyar enam puluh lima juta rupiah) sesuai dengan harga jual beli dalam Akta Kesepakatan Bersama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015. Bahwa Pembayaran yang akan dilakukan oleh PT. Komodo Beach Resort kepada Penggugat pada Akta Jual Beli sebesar Rp. 672.910.000,- (enam ratus tujuh puluh dua juta Sembilan ratus sepuluh rupiah) dianggap merupakan uang muka dari total harga yang harus dibayarkan ;

Menimbang, bahwa apabila bukti surat **P-7** tersebut dihubungkan dengan Pasal 1328 KUHPdata serta dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan tipu muslihat sehingga mengakibatkan berpindahnya hak kepemilikan atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00037/ Kelurahan Labuan Bajo menjadi atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015, Majelis Hakim berpendapat jika dalil Penggugat tersebut hanya merupakan persangkaan dari Pernyataan Bersama yang dibuat antara Penggugat dengan Haryanto Chandra (Direksi PT. Komodo Beach Resort). Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti mengenai telah adanya suatu penipuan atau tipu muslihat baik berupa putusan pidana yang menunjukkan adanya perbuatan penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I ataupun bukti surat lainnya. Sehingga **petitum angka 3 dan angka 4 gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak ;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 gugatan Penggugat, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian pertimbangan dalam pokok persengketaan yang pertama jika di dalam Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 antara Penggugat dan Tergugat I telah ternyata mengandung suatu sebab (kausa) yang palsu atau tidak memenuhi atau melanggar syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPdata, serta Tergugat I terbukti telah melakukan cidera janji (wanprestasi) dengan tidak melaksanakan isi kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015, maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 dan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 haruslah dinyatakan batal demi hukum ;



Menimbang, bahwa terhadap tindakan Tergugat II yang melegalsir kuitansi Nomor 101/KBR/V/2015 tertanggal 7 Mei 2015, akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah membantah dalil Penggugat tersebut karena perbuatan Tergugat II yang melegalsir kedua kwitansi tersebut didasarkan atas kewenangan Tergugat II sebagai Notaris sebagaimana ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), sehingga perbuatan Tergugat II hanya sebatas melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya tanpa ada kewajiban untuk memeriksa keaslian isi dari kwitansi tersebut, sehingga terhadap tindakan hukum Tergugat II dalam melegalsir kedua kwitansi tersebut adalah dibenarkan oleh hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, bahwa tidak pernah terungkap fakta di persidangan baik berupa bukti kuitansi sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat terkait pembayaran atau pelunasan kepada Penggugat atas harga tanah yang menjadi obyek jual beli sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 oleh Tergugat I dan terhadap kuitansi pembayaran tersebut telah dilegalsir di hadapan Tergugat II, maka Majelis Hakim berpendapat jika isi dari kuitansi tersebut tidak dapat dipastikan kebenarannya, tetapi terkait dengan perbuatan Tergugat II yang telah melegalsir kedua kuitansi tersebut adalah perbuatan yang dapat dibenarkan menurut hukum dan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga terhadap petitum Penggugat yang menuntut agar perbuatan Tergugat II yang melegalsir bukti kuitansi Nomor 101/KBR/V/2015 tertanggal 7 Mei 2015 oleh Tergugat II tidak sah menurut hukum, haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis hakim berkesimpulan **petitum angka 5 gugatan Penggugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan** dengan perubahan redaksional tanpa mengurangi isi / makna dari petitum Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena selama proses pemeriksaan persidangan perkara *a quo* terhadap bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00037/Labuan Bajo seluas 9.613 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Tergugat I tidak pernah dilakukan/diletakkan sita dalam bentuk apapun, **maka terhadap petitum angka 6 gugatan Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 dan 8 Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta Tergugat I telah terbukti melakukan cidera janji (wanprestasi) sehingga mengakibatkan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 dan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015, maka hal tersebut memberikan konsekuensi jika Tergugat I tidak dapat memindahtangankan tanah yang terdapat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00037/Kelurahan Labuan Bajo kepada pihak lain, oleh karena keadaan para pihak harus kembali seperti semula sebelum adanya perjanjian tersebut termasuk juga hak-hak yang dimiliki oleh para pihak harus kembali seperti sediakala sebelum terjadinya perjanjian, **sehingga petitum angka 7 dan 8 gugatan Penggugat adalah berdasar hukum dan dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 dan 10 Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang demikian, menurut Majelis Hakim bukanlah kewenangan Hakim/Pengadilan untuk memerintahkan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk menghapus ataupun menganggap tidak pernah ada perbuatan hukum terkait dengan adanya Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 dan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 tersebut, karena hal itu adalah kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris yang berkaitan erat dengan Protokol Notaris dan PPAT atau yang dikenal dengan Pendokumentasian/tata kearsipan yang merupakan bagian yang penting dari administrasi kantor Notaris sehingga pihak lain tidak mempunyai kewenangan untuk mengatur mengenai pendokumentasian/tata kearsipan tersebut, **oleh karena itu, terhadap petitum angka 9 dan 10 gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 dan 13 Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut ;



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut agar Turut Tergugat II supaya tunduk dan patut terhadap putusan perkara ini adalah merupakan hal yang berdasar hukum karena pada prinsipnya setiap putusan pengadilan haruslah ditaati dan dilaksanakan oleh setiap orang khususnya terhadap pihak-pihak yang terkait langsung dengan putusan ini. Sedangkan terkait dengan tuntutan agar Turut Tergugat II supaya menghapus dan dianggap tidak pernah ada dalam buku register terkait dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00037/Labuan Bajo seluas 9.613 m² atas nama Tergugat I serta meminta agar Turut Tergugat II supaya membalik nama sertifikat tersebut dari Tergugat I menjadi Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat jika hal tersebut bukanlah kewenangan dari Hakim/Pengadilan untuk memerintahkan Turut Tergugat II agar melaksanakan hal tersebut, karena Majelis Hakim berpendapat jika prosedur tersebut haruslah melalui mekanisme yang ada pada Kantor Pertanahan dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, **oleh karena itu, terhadap petitum angka 11 dan 13 ini dapat dikabulkan hanya sebatas pada perintah agar Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 12 Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 dan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 telah dinyatakan batal demi hukum, maka hal itu memberikan konsekuensi jika segala sesuatu yang disepakati dalam perjanjian-perjanjian tersebut menjadi batal dan berakibat keadaan yang telah berubah karena adanya perjanjian-perjanjian tersebut menjadi harus kembali dalam keadaan semula sebelum adanya perjanjian-perjanjian tersebut, termasuk berkaitan dengan penguasaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00037/Labuan Bajo atas nama Tergugat I yang dikuasai oleh Tergugat I haruslah dikembalikan kepada Penggugat tanpa syarat apapun, sehingga tuntutan Penggugat yang meminta uang paksa tersebut dirasa berlebihan. Bahwa selama pemeriksaan perkara *a quo* di persidangan juga tidak pernah terungkap fakta adanya kerugian immateriil dan terlebih lagi, untuk menentukan ukuran kerugian immateriil yang diderita oleh seseorang sangatlah sulit sebab hal tersebut bersifat subjektif, **sehingga petitum angka 12 gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan harus ditolak;**



Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 14 Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk dapat dilakukannya putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu menurut ketentuan pasal 191(1) R.Bg mengatur syarat - syaratnya yaitu:

1. Adanya akta otentik atau akta dibawah tangan yang menurut Undang - Undang mempunyai kekuatan pembuktian;
2. Adanya putusan yang mempunyai kekuatan pasti (*in kracht van gewijsde*);
3. Adanya gugatan provisional yang dikabulkan;
4. Adanya sengketa mengenai Bezit Recht;

Bahwa mengacu pada ketentuan pasal 191 ayat (1) R.Bg tersebut diatas untuk tidak menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 (pada point 4) dan terakhir dengan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001 dimana untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta memenuhi hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang - Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
2. Gugatan Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv;
6. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
7. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*;

Bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tersebut dan juga ditentukan adanya syarat lain yaitu adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga dengan memperhatikan permohonan Penggugat dalam petitum ini kemudian dikaitkan dengan syarat - syarat untuk putusan



bisa dijalankan terlebih dahulu dan dihubungkan pula dengan hal - hal yang terjadi di persidangan, **maka petitum angka 14 gugatan Penggugat tidaklah berdasar hukum dan haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada seluruh pertimbangan tersebut diatas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka gugatan selain dan selebihnya haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk bukti - bukti selebihnya yang diajukan baik oleh Penggugat dan Tergugat II yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, oleh karena Majelis Hakim berpendapat jika terhadap bukti – bukti tersebut tidak ada relevansinya bila dihubungkan dalam perkara ini maka terhadap bukti – bukti tersebut haruslah dinyatakan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) R.Bg, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan cidera janji (wanprestasi) Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
3. Menyatakan Akta Jual Beli nomor 61/2015 tanggal 19 Agustus 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 14 tanggal 06 Mei 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 07 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat II dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menghukum Tergugat I untuk tidak memindahtangankan kepada pihak lain serta menyerahkan kepada Penggugat atas fisik bidang tanah beserta dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00037/Labuan Bajo, Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor: 404/Labuan Bajo/2015 tanggal 06-03-2015 seluas 9.613 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Kelurahan Labuan Bajo atas nama Tergugat I ;

5. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 4.171.000,00 (empat juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada hari Senin, tanggal 14 Januari 2019, oleh **Muhammad Nur Ibrahim, S.H., M.Hum** sebagai Hakim Ketua, **I Gede Susila Guna Yasa, S.H.** dan **Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Lbj tanggal 28 Maret 2018 dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 21 Januari 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Agustina Adelheid Alo, Amd**, sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II serta tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ataupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Gede Susila Guna Yasa, S.H.
M.Hum

Muhammad Nur Ibrahim, S.H.,

Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,



Agustina Adelheid Alo, A.Md

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,-	
- Biaya ATK.....	Rp.	340.000,-	
- Biaya Panggilan	Rp.	3.266.000,-	
- Biaya Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	524.000,-	
- Biaya Meterai	Rp.	6.000,-	
- Biaya Redaksi	Rp.	5.000,-	+
- J u m l a h	Rp.	4.171.000,-	(empat juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;