



PUTUSAN

Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Srp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

STANLEY AGUNG KURNIAWAN, laki-laki, umur 47 tahun, agama Kristen, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Ngagel Jaya Utara 103/1 RT.002 RW.001, Desa Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I Ketut Metra Jaya Aryana, S.H., I Made Sonder, S.H., dan I Putu Dika Paradiswara, S.H.**, Para Advokat, pada Kantor Advokat "METRAJAYA,SH. & REKAN" yang beralamat di Jalan Flamboyan Nomor 11 Semarang/ email: *dikabasudewa13@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dengan Nomor Register 143/SK/2021/PN.Srp tanggal 2 November 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

Lawan:

- 1. I MADE SEDIDI**, NIK. 5105011212640002, laki-laki, umur 56 tahun, agama Hindu, bertempat tinggal di Dusun Sekartaji, Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;**
- 2. M. TAUFIQUR RACHMAN, S.H.,M.Kn.**, Notaris, beralamat kantor di Jalan Patimura No. 29, Semarang Tengah, Kecamatan Klungkung, Bali, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;**

Dalam hal ini **Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi** memberikan kuasa



kepada **Lily Sri Rahayu Lubis, S.H.** dan **Gabe Menara Medawaty, S.H.**, Para Advokat, pada Kantor Hukum **The Bali Lawfirm (Anggia M. Lubis Browne & Associates)**, yang beralamat di Jalan Bypass Ngurah Rai No. 152, Sanur, Bali/ email: *lilylubis.lawyers@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura dengan Nomor Register 144/SK/2021/PN.Srp tanggal 3 November 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 22 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarapura pada tanggal 25 Oktober 2021 dalam Register Nomor: 107/Pdt.G/2021/PN Srp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar awal tahun 2018 Penggugat merasa tertarik untuk berinvestasi di Nusa Penida Klungkung, karena prospek pembangunannya yang semakin berkembang dan pada saat itu pula Penggugat merasa tertarik pada tanah hak milik Tergugat I yang pada saat itu akan dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat, maka kemudian mulailah para pihak melakukan tawar menawar mengenai harga tanah serta proses pembayarannya

2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebidang tanah, atas tanah hak milik Nomor : 697/Sekartaji seluas 8510 M2 (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) dengan surat ukur Nomor : 00523/ Sekartaji/2016 terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, terdaftar atas nama I Made Sedidi (Tergugat I) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : tanah milik

Barat : tanah milik Nang Kasub dan Wayan Suarta

Selatan : tebing/laut

Timur : tanah milik Desa

Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa.



3. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut di atas telah didaftarkan dihadapan Notaris/ PPAT Taufiqur Rachman SH, M.Kn. (Tergugat II) pejabat notaries di Kabupaten Klungkung dengan dikeluarkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 783/Dibukukan/2018, tanggal 12 Maret 2018
4. Bahwa sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 783/ 2019, maka harga tanah serta proses pembayarannya telah disepakati seperti yang tercantum dalam pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 783/ 2019 yaitu : harga tanah tersebut di atas telah disetujui dengan harga Rp. 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah) per are atau seluruhnya seluas 8510 M2, menjadi Rp. 2.978.500.000 (dua miliar Sembilan ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan pembayarannya dilakukan dengan cara bertahap
5. Bahwa pembayaran tanah tersebut dilakukan dan disepakati secara bertahap oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai kwitansi-kwitansi di bawah ini :
 - Tahap I, oleh Penggugat sudah dibayarkan uang sejumlah Rp. 578.000.000 (lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) tertanggal : 12 Maret 2018 kepada Tergugat I.
 - Tahap II, oleh Penggugat sudah dibayarkan uang sejumlah Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) tertanggal : 31 Agustus 2018 kepada Tergugat I
 - Tahap III, oleh Penggugat sudah dibayarkan uang sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) tertanggal : 18 Desember 2018 kepada Tergugat I.
 - Tahap IV, oleh Penggugat sudah dibayarkan uang sejumlah Rp. 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah) tertanggal : 12 April 2019 kepada Tergugat I.
6. Bahwa dari jumlah pembayaran yang sudah dilakukan oleh Penggugat dalam 4 (empat) kali tahap pembayaran adalah sebesar Rp. 988.000.000 (Sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah)
7. Bahwa oleh karena transaksi jual beli atas tanah sengketa sudah terjadi pembayaran oleh pihak Penggugat kepada Tergugat I, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah sengketa sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak
8. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi pengadilan, maka Perjanjian Pengikatan jual beli tanah SHM



Nomor : 697/Sekartaji seluas 8510 M2 (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama I MADE SEDIDI (Tergugat I) antara Penggugat dengan Tergugat adalah sudah sesuai dengan Hukum Jual Beli tanah yaitu bersifat Terang dan Tunai, telah dilakukan pembayaran dihadapan pejabat yang berwenang (Tergugat II) dan telah sesuai dengan ketentuan pasal 32 juncto pasal 37 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 1320 juncto pasal 1338 juncto pasal 1457 juncto pasal 1458 KUH Perdata dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 251/K/Sip/1958 tanggal 26 September 1959, yang menyatakan Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi, dan Perjanjian Pengikatan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah. Maka oleh karenanya Penggugat diklasifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi/ mendapat perlindungan hukum

9. Bahwa kemudian betapa kagetnya Penggugat ketika mendapat informasi dari pihak Notaris (Tergugat II) sekitar bulan Oktober tahun 2020, SHM Nomor : 697/ Sekartaji atas nama I Made Sedidi yang disimpan oleh Notaris (Tergugat II) tersebut telah diserahkan / dikembalikan kepada Tergugat I tanpa alasan yang jelas dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat

10. Bahwa jika memang Penggugat belum melunasi tanah sengketa secara penuh sebesar harga yang telah di sepakati maka Penggugat berhak juga agar diberikan sebagian luas tanah sengketa seluas nilai Pembayaran yang diterima oleh Tergugat I sebesar Rp. 988.000.000,- (Sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah)

11. Bahwa atas tindakan **pengambilan Sertifikat Hak Milik Nomor : 697/Sekartaji secara sepihak** oleh Tergugat I di Kantor Notaris M. Taufiqur Rachman,SH.M.Kn. (Tergugat II) adalah merupakan tindakan **Perbuatan Melawan Hukum**

12. Bahwa tindakan Tergugat I yang secara sepihak telah mengambil Sertifikat atas tanah sengketa, dan Perbuatan Tergugat II yang menyerahkan secara sepihak sertifikat atas tanah sengketa tersebut, maka atas Perbuatan para Tergugat dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. **Hal tersebut sebagaimana yurisprudensi H.R. 31 Januari 1919, bahwa Perbuatan Melawan Hukum adalah Perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak orang lain yang dijamin oleh Hukum**



13. Bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat II (Notaris) yang telah memberikan Sertifikat atas tanah sengketa kepada pihak Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanpa alasan yang jelas, hal ini jelas menyalahi aturan mengenai Jabatan Notaris, khususnya ***pasal 16 ayat (1) huruf a UU RI No. 70 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu dalam menjalankan kewenangannya Notaris harus jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait, maka oleh karenanya perbuatan Tergugat II telah memenuhi syarat-syarat sebagai Perbuatan Melawan Hukum***

14. Bahwa dengan adanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II, maka secara jelas dan nyata Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun imateriil. Yang seharusnya Penggugat dapat mengelola/mengkomersilkan tanah sengketa seluas sebagaimana jumlah pembayaran tunai yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I. sehingga selain mengalami kerugian materi, Penggugat akhirnya juga mengalami kerugian materi dan Imateri. Kalau dihitung – hitung kerugian dimaksud sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah)

15. Bahwa atas kerugian yang dialami oleh Penggugat, maka Penggugat berhak menuntut ganti rugi secara tanggung renteng kepada para Tergugat, hal ini berdasarkan :

a) ***Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan : tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut***

b) ***Pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan ; bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya***

16. Bahwa bersumber pada pasal tersebut di atas dan fakta-fakta hukum serta bukti-bukti otentik yang akan diajukan oleh Penggugat, maka sangat beralasan hukum dari Yang Mulia Mejjelis Hakim yang memeriksa perkara aquo mengabulkan gugatan Penggugat ini

17. Bahwa dengan sahnya jual beli atas tanah sengketa dengan didasarkan atas akte perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Nomor : 783/2018, maka kepada Tergugat I atau siapa saja yang menguasai dan



mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat secara lasia (kosong) bila perlu dengan bantuan pihak berwajib

18. Bahwa untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan dalam perkara aquo dan tanah sengketa tidak dialihkan lagi oleh Tergugat I, sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak semakin besar, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslaag) terhadap tanah sengketa

19. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat ini telah didukung oleh bukti-bukti otentik, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi dari para Tergugat (Pasal 191 Rbg)

20. Bahwa untuk terjaminnya kepastian dalam memenuhi tuntutan Penggugat dalam perkara aquo, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk mengenakan uang paksa (dwangsom) kepada Para Tergugat sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) setiap hari sejak putusan ini mendapat kekuatan hukum tetap

21. Bahwa beberapa upaya telah Penggugat lakukan untuk menyelesaikan permasalahan ini secara damai, termasuk memberikan Somasi (teguran) kepada para Tergugat untuk mengembalikan sertifikat atas tanah sengketa kepada Penggugat, akan tetapi Para Tergugat tidak ada etiked baik untuk menyelesaikannya secara musyawarah, oleh karenanya persoalan ini penggugat terpaksa ajukan ke Pengadilan Negeri Semarapura guna mendapatkan penyelesaian secara hukum serta mengembalikan hak hak tergugat seutuhnya.

22. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I tersebut, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirim surat dengan Nomor : 07 / BP – BD / I / 2021 tertanggal : 8 Januari 2021 kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung perihal : **Permohonan Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor : 697/Sekartaji a/n I Made Sediti**

Berdasarkan atas alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarapura yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memutuskan :

- 1.** Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya



2. Menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) No. 783/2018 adalah Sah.
3. Menyatakan hukum bahwa **Pengambilan Sertifikat Hak Milik Nomor : 697/Sekartaji a/n I Made Sedidi** secara sepihak oleh Tergugat I dan Penyerahan secara sepihak oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah **Perbuatan Melawan Hukum**
4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat berhak untuk mendapatkan sebagian luas tanah sengketa, dari Tergugat I, sesuai dengan jumlah uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat I, yaitu sebesar Rp. 988.000.000,- (Sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah). Dengan luas seluruhnya adalah 2822 M2 untuk Penggugat.
5. Menyatakan **sah dan berharga sita jaminan** terhadap obyek tanah sengketa
6. Menghukum Tergugat I untuk memisahkan sebagian tanah sengketa seluas 2822 M2 Untuk Penggugat atas tanah **Sertifikat Hak Milik Nomor : 697/Sekartaji a/n I Made Sedidi** menjadi atas nama Penggugat, dengan segera setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap
7. Menyatakan hukum Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad)-
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk **membayar uang paksa secara tanggung renteng (dwangsom)** kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap
9. Menyatakan hukum agar Para Tergugat membayar ganti rugi yang timbul akibat Permasalahan tersebut dalam perkara aquo baik materiil maupun imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) secara tanggung renteng
10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau

Apabila Majelis Hakim Sidang Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya dan patut (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi masing-masing menghadap kuasanya tersebut;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hanifa Feri Kurnia, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 November 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

POKOK PERKARA:

1. Bahwa **Tergugat I** pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 22 Oktober 2021 kecuali terhadap hal-hal yang memang benar diakui dan secara tegas dinyatakan oleh **Tergugat I**;
2. Bahwa **Tergugat I** adalah pemilik yang sah dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 697/Desa Sekartaji, dengan luas 8510 M2 (Delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama **I MADE SEDIDI (Tergugat I)**, yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 1 dan angka 2 secara tegas Penggugat telah mengakui bahwa memang benar **Tergugat I** adalah pemilik yang sah terhadap bidang tanah yang telah Tergugat I uraikan pada angka 2 dalam dalil jawaban tersebut diatas, sehingga **Tergugat I** tidak perlu menanggapi lebih lanjut dalil dalil Penggugat angka 1 dan angka 2;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan angka 3 secara tegas **Tergugat I** menolaknya, oleh karena Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Maret 2018 yang dibuat oleh Tergugat I dan Penggugat adalah Perjanjian dibawah tangan dan di *waarmerking* atau didaftarkan/diregister di Kantor **Tergugat II (Notaris M Taufiqur Rachman SH., Mkn)**, maka Perjanjian Jual Beli tersebut bukan merupakan Akta Notariil sebagaimana yang diuraikan Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya;



5. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak **“Kalimat kata Akta PPJB”**, dimana yang sebenarnya adalah Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Maret 2018 adalah Perjanjian dibawah tangan;

Bahwa harga tanah objek sengketa disepakati oleh Tergugat I dan Penggugat per are adalah sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah)/are. Dimana luas objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat seluas 8510 M2, dengan total harga keseluruhan sebesar Rp. 2.978.000.000,- (Dua miliar sembilan ratus tujuh puluh delapan juta rupiah). Pembayaran dilakukan secara bertahap *vide* Pasal 2 Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018, oleh karena Tergugat I dan Penggugat telah memahami hak dan kewajiban dari isi Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Maret 2018 tersebut dan **Penggugat telah mengakuinya, maka Tergugat I tidak perlu membahas dan menanggapi lebih lanjut dalil gugatan Angka 4** oleh karena telah ada pengakuan dari Penggugat;

6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 dalam Pasal 2:

Huruf “a”, yaitu Pembayaran tahap I sebesar Rp. 578.000.000,- (lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 12 Pebruari 2018;

Huruf “b”, yaitu sisanya sebesar Rp. 2.400.500.000,- (Dua miliar empat ratus juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar secara bertahap atas kesepakatan kedua belah pihak, sehingga jumlah sisa seluruhnya akan lunas selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2019;

Berdasarkan Pasal 2 huruf a dan b jelas terlihat Penggugat tidak dapat melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 2.400.500.000,- (Dua miliar empat ratus juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 31 Desember 2019 **dan Penggugat telah mengakui hanya membayar sebesar Rp. 988.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dari total keseluruhan sebesar Rp. 2.978.500.000,- (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)**, maka berdasarkan dalil Penggugat angka 5 dan angka 6, Penggugat secara jelas dan terang mengakui bahwa Penggugat melakukan wanpretasi/ingkar janji. Pengakuan yang diberikan di hadapan hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantara seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu *vide* Pasal 1925 KUHPerdota.



Sehingga terhadap dalil Penggugat angka 5 dan angka 6, sudah terpenuhi unsur-unsur dari Wanprestasi/Ingkar Janji;

7. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik, hal tersebut sangat beralasan Tergugat I mengatakan demikian oleh karena sebelum tanggal 31 Desember 2019, Tergugat I telah menghubungi Penggugat baik melalui telepon maupun Tergugat I pergi ke Surabaya menemui Penggugat tetapi tidak ditanggapi Penggugat secara baik, bahkan Tergugat I diminta untuk menandatangani surat Lunas Pembelian tanah SHM No. 697 yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, tetapi Tergugat I tidak mau meskipun Tergugat I adalah orang yang tidak berpendidikan tinggi tetapi hati nurani Tergugat I berbicara dan menduga ada itikad tidak baik Penggugat dalam Perjanjian Jual beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018, oleh karenanya Penggugat sebagai pembeli yang tidak beritikad baik, tidak perlu dilindungi oleh Undang-undang, lebih tepatnya harus dilaporkan ke Kepolisian oleh Tergugat I, tetapi Penggugat telah lebih dulu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang, **oleh karenanya terhadap dalil gugatan angka 7 dan angka 8 secara tegas Tergugat I menolaknya;**

8. Bahwa oleh karena Penggugat telah mengakui belum melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah SHM No. 697 milik Tergugat I sebagaimana yang dituangkan dalam Pasal 2 Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018, maka jelaslah Penggugat telah melakukan wanprestasi/Ingkar janji kepada Tergugat I.

Bahwa oleh karena Penggugat telah mengakui wanprestasi atau ingkar janji, maka hal tersebut tidak perlu lagi dibuktikan. Oleh karena **Pengakuan yang diberikan di hadapan hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu vide Pasal 1925 KUHPerdara**, maka terhadap dalil gugatan Penggugat angka 9 dan angka 10 tidak perlu lagi kami bahas dan tanggapi lebih lanjut;

9. Bahwa oleh karena Tergugat I menitipkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697 kepada Tergugat II dan Penggugat tidak kunjung melunasi sisa Penjualan tanah milik Tergugat I, maka Tergugat I mengambil Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697 dengan luas 8510 M2 (Delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama **I MADE SEDIDI (Tergugat I)**, yang terletak di



Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali dari kantor Notaris M. Taufiqur Rachman, SH., MKn., (Tergugat II), hal tersebut adalah hak dari Tergugat I dan tidak ada seorang pun yang bisa melarang termasuk Penggugat, oleh karena Penggugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I. **Perbuatan Penggugat tersebut telah bertentangan dengan hukum, oleh karenanya terhadap dalil gugatan Penggugat angka 11, angka 12, angka 13, angka 14 dan angka 15 secara tegas Tergugat I menolaknya;**

10. Bahwa oleh karena Penggugat telah mengakui tidak melakukan pelunasan terhadap jual beli tanah milik Tergugat I dengan dengan luas 8510 M2 (Delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama **I MADE SEDIDI (Tergugat I)**, yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, sesuai dengan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018, **maka terhadap dalil gugatan Penggugat angka 16, angka 17, angka 18, angka 19, angka 20, angka 21 dan angka 22 secara Tegas Tergugat I menolaknya.**

DALAM REKONPENSI

- 1.** Bahwa apa yang dikemukakan dalam Kompensi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonpensi ini;
- 2.** Bahwa dasar hukum Tergugat I dk/Penggugat I dr mengajukan gugatan rekonpensi kepada Penggugat dk/Tergugat dr adalah **Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018**, yang terdiri dari 8 (delapan) Pasal yaitu Pasal 1 sampai dengan Pasal 8 serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi;
- 3.** Bahwa sebagaimana yang dikemukakan dalam kompensi diatas, jual beli tanah milik Tergugat I dk/Penggugat I dr yaitu Sertipikat hak Milik (SHM) No. 697 seluas 8510 M2 atas nama **I MADE SEDIDI (Tergugat I dk/Penggugat I dr)**, yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, yang dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu antara Tergugat I dk/Penggugat I dr dan Penggugat dk/Tergugat dr, **oleh karenanya Perjanjian tersebut merupakan Undang-Undang bagi pembuatnya vide Pasal 1338 KUHPerduta dan wajib ditaati, oleh karenanya sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;**



4. Bahwa harga tanah Sertipikat hak Milik (SHM) No. 697 milik Tergugat I dk/Penggugat I dr disepakati oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr dan Penggugat dk/Tergugat dr per are sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) sebagaimana yang dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 pada Pasal 2, sehingga harga keseluruhannya sebesar **Rp. 2.978.000.000,- (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh delapan juta Rupiah)** dengan luas tanah 8510 M2 ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali;

5. Bahwa Pembayaran Tahap Pertama sebesar Rp. 578.000.000,- (lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) dibayarkan oleh Penggugat dk/Tergugat dr kepada Tergugat I dk/Penggugat I dr pada tanggal 12 Pebruari 2018 *vide Perjanjian dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 Pasal 2 huruf a*, kemudian sisanya sebesar Rp. 2.400.500.000,- (dua miliar empat ratus juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayarkan oleh Penggugat dk/Tergugat dr secara bertahap selambat-lambatnya lunas pada tanggal 31 Desember 2019 *vide Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 Pasal 2 huruf b*;

6. Bahwa pada kenyataannya Penggugat dk/Tergugat dr tidak dapat melakukan pelunasan terhadap tanah milik Tergugat I dk/Penggugat I dr dengan Sertipikat hak Milik (SHM) No. 697 seluas 8510 M2 atas nama **I MADE SEDIDI** (Tergugat I dk/Penggugat I dr), yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali, hal tersebut bertentangan dengan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 Pasal 2 huruf b, **maka jelas dan terang bahwa Penggugat dk/Tergugat dr melakukan ingkar janji/wanprestasi**;

7. Bahwa di dalam dalil gugatan Penggugat dk/Tergugat dr angka 5, Penggugat hanya mampu membayar 4 tahap yaitu:

- Tahap I, pada tanggal 12 Maret 2018 sebesar Rp. 578.000.000,-;
- Tahap II, pada tanggal 31 Agustus 2018 sebesar RP. 50.000.000,-;
- Tahap III, pada tanggal 18 Desember 2018 sebesar Rp. 150.000.000;
- Tahap IV, pada tanggal 12 April 2019 sebesar Rp. 260.000.000;

Sehingga total keseluruhan pembayaran dari Penggugat dk/Tergugat dr kepada Tergugat I dk/Penggugat I dr hanya sebesar Rp. 988.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah);



8. Bahwa oleh karena Penggugat dk/Tergugat dr telah melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji terhadap perjanjian dibawah tangan Tertanggal 12 Maret 2018 maka segala Pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat dk/Tergugat dr sebagaimana yang telah diuraikan dalam **Jawaban Rekonpensi dalam angka 7 diatas dinyatakan hangus;**

9. Bahwa sebelum jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2019 Tergugat I dk/Penggugat I dr menghubungi Penggugat dk/Tergugat dr baik melalui telepon maupun langsung mendatangi Penggugat dk/Tergugat dr ke Surabaya tetapi tidak ditanggapi, Tergugat I dk/Penggugat I dr disuruh menunggu sampai tanggal 31 Desember 2019, kemudian pada saat jatuh Tempo Penggugat dk/Tergugat dr tidak kunjung melakukan pembayaran pelunasan tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697 kepada Tergugat I dk/Penggugat I dr bahkan Penggugat dk/Tergugat dr mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Tergugat I dk/Penggugat I dr ke Pengadilan Negeri Semarang, **hal ini merupakan perbuatan yang terbalik, dimana seyogyanya Tergugat I dk/Penggugat I dr yang seharusnya mengajukan Pembatalan terhadap Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 tersebut;**

10. Bahwa oleh karena Tergugat I dk/Penggugat I dr banyak dirugikan oleh Penggugat dk/Tergugat dr dan Penggugat dk/Tergugat dr tidak ada niat untuk melunasi pembelian tanah milik Tergugat I dk/Penggugat I dr sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018, dimana Tergugat I dk/Penggugat I dr menunggu selama kurang lebih 3 (tiga) tahun tetapi Penggugat dk/Tergugat dr merasa tidak bersalah, sehingga Tergugat I dk/Penggugat I dr merasa digantung oleh Penggugat dk/Tergugat dr. **Oleh karenanya berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat I dk/Penggugat I dr membatalkan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 tersebut;**

11. Bahwa oleh karena tidak adanya niat baik dari Penggugat dk/Tergugat dr untuk menyelesaikan kewajibannya sebagai pembeli sebagaimana yang dituangkan dalam Perjanjian Jual beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018, **maka sepatutnya Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 tersebut Batal Demi Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara;**

12. Bahwa akibat perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr kepada Tergugat I dk/Penggugat I dr sebagaimana yang diuraikan diatas adalah perbuatan



ingkar janji/wanprestasi yang telah mengakibatkan kerugian secara materiil maupun immateril yang diderita oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr, yaitu dengan perincian kerugian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Kerugian materiil yang diderita oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr, adalah sebagai berikut:

- a. Ganti rugi karena akibat perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr kepada Tergugat I dk/Penggugat I dr selama kurang lebih 3 (tiga) tahun yang tidak melunasi pembayaran pembelian tanah dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 2.978.000.000,- (Dua miliar sembilan ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), apabila diperhitungkan uang Tergugat I dk/Penggugat I dr dalam penjualan tanah tersebut dengan bunga. Bilamana uang Tergugat I dk/Penggugat I dr tersebut di depositokan pada bank dengan bunga 6 %/tahun, maka kerugian yang dialami Tergugat I dk/Penggugat I dr adalah sebagai berikut:

$$\text{Bunga per tahun} = \text{Rp. 2.978.000.000} \times 6 \% = \text{Rp. 178.680.000}$$

$$\text{Bunga selama 3 tahun} = \text{Rp. 178.680.000} \times 3 = \text{Rp. 536.040.000}$$

- b. Biaya advokat dalam menangani perkara Gugatan *aquo* sebesar Rp. 100.000.000,-(Seratus juta rupiah);

Maka total kerugian materiil adalah sebesar Rp. 536.040.000 + Rp. 100.000.000 sehingga totalnya sebesar Rp. 636.040.000,-(enam ratus tiga puluh enam juta empat puluh ribu rupiah);

Kerugian Immateril:

Bahwa akibat gugatan Penggugat dk/Tergugat dr ini tanpa hak, tanpa dasar ini telah merugikan Tergugat I dk/Penggugat I dr dalam hal waktu, tenaga, pikiran dan mencemarkan nama baik Tergugat I dk/Penggugat I dr yang tidak dapat dinilai dengan apapun, tetapi walaupun demikian, jika kerugian tersebut dinilai dengan sejumlah uang, maka kerugian immateril yang diderita oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr disetarakan sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Sehingga total kerugian materiil dan immateril yang diderita oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr adalah sebesar Rp. 1.636.040.000 (Satu miliar enam ratus tiga puluh enam juta empat puluh ribu rupiah);

13. Bahwa tuntutan ganti rugi tersebut hendaknya dibayarkan lebih dahulu (*uit voorbar bij voorad*), segera setelah perkara ini memperoleh



putusan di tingkat Pengadilan Negeri Semarang, meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi dari Penggugat dk/Tergugat dr; Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Tergugat I dk/Penggugat I dr mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KOMPENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Menolak permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dari Penggugat dalam perkara *aquo*;
3. Menolak permohonan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *aquo*;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebagaimana mestinya;

DALAM REKOMPENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi Tergugat I dk/Penggugat I dr untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat lalai melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 697/Desa Sekartaji, dengan luas 8510 M2 (Delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama **I MADE SEDIDI (Tergugat I)**, yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018;
4. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Penggugat dk/Tergugat dr **Wanprestasi atau Ingkar Janji terhadap Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018;**
5. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 **batal demi hukum dan segala akibatnya;**
6. Menyatakan hukum bahwa oleh karena Penggugat dk/Tergugat dr melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji maka Pembayaran sebesar **Rp. 988.000.000,- (sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dinyatakan hangus;**



7. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr akibat perbuatan ingkar janji atau wanprestasi dengan perincian kerugian sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Kerugian materil yang diderita oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr, adalah sebagai berikut:

a. Ganti rugi karena akibat perbuatan Penggugat dk/Tergugat dr kepada Tergugat I dk/Penggugat I dr selama kurang lebih 3 (tiga) tahun yang tidak melunasi pembayaran pembelian tanah dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 2.978.000.000,- (Dua miliar sembilan ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), apabila diperhitungkan uang Tergugat I dk/Penggugat I dr dalam penjualan tanah tersebut dengan bunga. Bilamana uang Tergugat I dk/Penggugat I dr tersebut di depositokan pada bank dengan bunga 6 %/tahun, maka kerugian yang dialami Tergugat I dk/Penggugat I dr adalah sebagai berikut:

Bunga per tahun = Rp. 2.978.000.000 x 6 % = Rp. 178.680.000

Bunga selama 3 tahun = Rp. 178.680.000 x 3 = Rp. 536.040.000

b. Biaya advokat dalam menangani perkara Gugatan *aquo* sebesar **Rp. 100.000.000,-(Seratus juta rupiah);**

Maka total kerugian materil adalah sebesar **Rp. 536.040.000 + Rp. 100.000.000** sehingga totalnya sebesar **Rp. 636.040.000,-(enam ratus tiga puluh enam juta empat puluh ribu rupiah);**

Kerugian Immateril:

Bahwa akibat gugatan Penggugat dk/Tergugat dr ini tanpa hak, tanpa dasar ini telah merugikan Tergugat I dk/Penggugat I dr dalam hal waktu, tenaga, pikiran dan mencemarkan nama baik Tergugat I dk/Penggugat I dr yang tidak dapat dinilai dengan apapun, tetapi walaupun demikian, jika kerugian tersebut dinilai dengan sejumlah uang, maka kerugian immateril yang diderita oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr disetarakan sejumlah **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**

Sehingga total kerugian materil dan immateril yang diderita oleh Tergugat I dk/Penggugat I dr adalah sebesar **Rp. 1.636.040.000 (Satu miliar enam ratus tiga puluh enam juta empat puluh ribu rupiah);**

8. Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari untuk



setiap keterlambatan Tergugat dr/Penggugat dk dalam melaksanakan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

9. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dilakukan lebih dahulu (*uit voorbar bij voorad*), meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi dari Penggugat dk/Tergugat dr;

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta bergerak ataupun harta tidak bergerak dari Penggugat dk/Tergugat dr;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi juga memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI/TANGKISAN

Bahwa eksepsi/tangkisan yang diajukan oleh Tergugat II, meskipun bukan mengenai kompetensi pengadilan yang tidak berwenang untuk mengadili, namun dapat diajukan dan dipertimbangkan untuk diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara (*vide* Pasal 162 Rbg);

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas dan/atau kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatannya (*persona standi in judicio*) dikarenakan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II dan/ataupun hubungan hukum terhadap objek jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 697/Desa Sekartaji, dengan luas 8510 M2 (Delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama **I MADE SEDIDI (Tergugat I)**, yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali sebagaimana yang dimaksud di dalam gugatan, sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan *error in person* dan tidak dapat diterima;

2. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II adalah eksepsi **Error In Persona/Exceptio in Persona** khususnya cacat hukum karena **Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Tergugat II** yaitu bantahan atau tangkisan yang diajukan kepada Penggugat maupun Kuasa Hukumnya oleh karena



Penggugat telah salah dan keliru menarik Tergugat II sebagai pihak dalam gugatannya;

3. Bahwa oleh karena Penggugat telah keliru dalam menarik pihak yang dijadikan sebagai pihak Tergugat II dalam perkara ini, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menerima eksepsi Tergugat II, oleh karenanya ***Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)***;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II pada pokoknya menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya tertanggal 22 Oktober 2021 kecuali terhadap hal-hal yang memang benar diakui dan secara tegas dinyatakan oleh Tergugat II;

2. Bahwa alasan-alasan yang telah terurai dan dikemukakan dalam eksepsi tersebut diatas, terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan sepanjang ada relevansinya dalam pokok perkara ini;

3. Bahwa yang membuat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 adalah Penggugat dan Tergugat I. Di dalam Perjanjian tersebut jelas terlihat para pihak yang terlibat adalah Penggugat dan Tergugat I, bukan Tergugat II. **Oleh karenanya terhadap dalil gugatan**

Penggugat angka 1 dan angka 2 secara tegas Tergugat II menolaknya;

4. Bahwa Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 tidak pernah didaftarkan dihadapan Tergugat II sebagai Notaris, hanya *waarmerking*/didaftarkan di kantor Tergugat II. Terhadap isi dari Perjanjian Jual Beli tersebut, Tergugat II tidak bertanggungjawab. **Oleh karenanya terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 3 secara tegas Tergugat II menolaknya;**

5. **Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada angka 4, angka 5, angka 6, dan angka 7, secara tegas Tergugat II menolaknya.** Oleh karena tidak ada kaitan dan hubungan hukum dengan Tergugat II;

6. Bahwa dari awal yang menitipkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697 atas nama I MADE SEDIDI (Tergugat I) dikantor Tergugat II adalah **Tergugat I bukan Penggugat.** Oleh karena Penggugat tidak dapat melunasi pembelian tanah milik Tergugat I dan telah jatuh tempo tetapi tidak kunjung ada pembayaran dan pelunasan dari Penggugat, maka Tergugat I meminta Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697 yang dititipkan di Kantor Tergugat II, hal tersebut tidak bertentangan dengan hukum bahkan sebaliknya jika Tergugat II tidak menyerahkan SHM tersebut kepada Tergugat I, maka Tergugat II akan dilaporkan ke Kepolisian dengan ada dugaan tindak pidana Penggelapan SHM No. 697. Konsekwensi titipan



adalah pengembalian apalagi jika Penggugat belum melaksanakan kewajiban sesuai dengan isi Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018. **Oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat angka 8, angka 9, angka 10 dan angka 11 secara tegas Tergugat II menolaknya;**

7. Bahwa antara Tergugat I dan Penggugat tidak pernah menitipkan Sertipikat hak Milik (SHM) No. 697 kepada Tergugat II hanya Tergugat I saja yang menitipkan SHM No. 697, oleh karena Tergugat I percaya kepada Tergugat II, sehingga pada saat Tergugat I mengambil Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697 tersebut dari kantor Tergugat II, Tergugat II menyerahkannya dan Tergugat II tidak berhak melarangnya dimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697 adalah milik Tergugat I. **Oleh karenanya terhadap dalil gugatan Penggugat angka 12, angka 13, angka 14, angka 15, angka 16, angka 17, angka 18, angka 19, angka 20, angka 21 dan angka 22 secara tegas Tergugat II menolaknya, dan tidak ada kaitan dan hubungan hukum Tergugat II kepada Penggugat.** Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat dan yang menyidangkan maupun memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi/tangkisan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Menyatakan secara hukum Penitipan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697 oleh Tergugat I kepada Tergugat II tertanggal 12 Maret 2018 adalah **sah dan mengikat secara hukum;**
3. Menyatakan secara hukum Penyerahan SHM No. 697 yang diminta oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada tanggal 26 Oktober 2020 melalui Kuasa Hukum I Ketut Kesuma, S.H. adalah **sah dan mengikat secara hukum;**
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau,

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik atas Jawaban dan Gugatan Rekonvensi tertanggal 10 Januari 2022 dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi serta Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah mengajukan Duplik terhadap Replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanggal 17 Januari 2022, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 28 Januari 2022 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas nama I Made Sedidi No. 697/Desa Sekartaji, Luas 8510 m², diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Perjanjian Jual Beli yang didaftarkan di notaris Taufiqur Rachman Nomor 783 tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Kuitansi Tahap I Pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 697/Sekartaji sejumlah Rp578.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kuitansi Tahap II Pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 697/Sekartaji sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 31 Agustus 2018, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kuitansi Tahap III Pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 697/Sekartaji sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 18 Desember 2018, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kuitansi Tahap IV Pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 697/Sekartaji sejumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) tanggal 12 April 2019, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor 13582/2020 tanggal 8 Desember 2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor 9701/2021 tanggal 24 November 2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No: 47/2021 tanggal 24 November 2021, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Surat Pernyataan dari I Ketut Bakti tanggal 10 Januari 2019, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Surat Pernyataan dari I Nyoman Sukadana tanggal 10 Januari 2019, diberi tanda bukti P-11;

Halaman 20 dari 69 Putusan Perdata Nomor 107/Pdt.G/2021/PN Srp



12. Fotokopi Surat Pernyataan dari I Made Seta tanggal 10 Januari 2019, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Surat Pernyataan dari Gede Murdana tanggal 10 Januari 2019, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Surat Pernyataan dari I Wayan Tegeg alias Wan Sir tanggal 10 Januari 2019, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Klungkung oleh Stanley Agung Kurniawan tanggal 2 November 2020, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Surat Keputusan/ Perarem Nomor: 01/DP.Sekartaji/IX/2017 tanggal 2 September 2018, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor: B/1362/XII/RES.1.8/2019/Ditreskrimum tanggal 3 Desember 2019, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Pelimpahan Pengaduan Masyarakat Nomor: B/7475/IX/RES.1.8./2021/Ditreskrimum tanggal 15 September 2021, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelimpahan Pengaduan Nomor B/7476/IX/RES.1.8./2021/Ditreskrimum tanggal 15 September 2021, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan Nomor: B/68/IX/RES.7.5./2021/Res Klk tanggal 1 Oktober 2021, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Penyelidikan Nomor: B/69/X/RES.7.5./2021/Res Klk tanggal 5 Oktober 2021, diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Penyelidikan Nomor: B/72/X/RES.7.5./2021/Res Klk tanggal 13 Oktober 2021, diberi tanda bukti P-22;
23. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Penyelidikan Nomor: B/84/XI/RES.7.5./2021/Res Klk tanggal 15 November 2021, diberi tanda bukti P-23;
24. Fotokopi Surat Undangan sebagai Saksi Nomor: B/743/XI//2021/Reskrim tanggal 15 November 2021, diberi tanda bukti P-24;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diperiksa sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-15, P-17, P-18, dan P-24 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, dan telah dibubuhkan meterai cukup (*nazegellen*), sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat di persidangan, akan tetapi mengenai kekuatan pembuktian masing-masing bukti surat tersebut akan



Majelis Hakim pertimbangan kemudian, bersamaan dengan relevansinya dalam pembuktian perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Ketut Bakti;

- Bahwa saksi menerangkan tentang pelepasan jalan menuju tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya transaksi jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah sengketa karena saksi memiliki tanah di sebelah selatan dari tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki tanah di sekitar lokasi tanah saksi, tetapi saksi tidak mengetahui bentuk dan batas-batas tanah tersebut secara jelas, namun yang saksi ketahui letaknya di pinggir tebing;
- Bahwa sebelum adanya pelepasan tanah tidak ada akses jalan menuju tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan dilaksanakannya pelepasan tanah untuk akses jalan menuju objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dilepaskan untuk akses jalan menuju tanah sengketa adalah tanah milik saksi dan tanah milik warga *krama*;
- Bahwa saksi tidak hadir pada saat dilaksanakan pertemuan membahas tentang pelepasan tanah sebagai akses jalan tersebut;
- Bahwa akses jalan yang melintasi tanah milik saksi berujung pada tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pembeli tanah yang digunakan untuk akses jalan menuju tanah sengketa;
- Bahwa dalam proses pelepasan tanah untuk akses jalan menuju lokasi tanah sengketa, saksi tidak pernah berkomunikasi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tetapi saksi didatangi dan berkomunikasi dengan Putu Dana yang pada waktu itu merupakan Bendesa Adat Sekartaji;



- Bahwa saksi tidak ingat dengan luas tanah yang saksi lepaskan, tetapi seingat saksi selebar 3 (tiga) meter sepanjang tanah saksi yang dilalui oleh akses jalan;
- Bahwa saksi menerima uang pembayaran atas pelepasan tanah milik saksi dari Wayan Suarta yang merupakan adik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per-are, setelah itu saksi menandatangani Surat Pernyataan pelepasan tanah di rumah Wayan Suarta namun pada hari yang berbeda;
- Bahwa saat saksi menerima uang pembayaran tanah dari Wayan Suarta juga disaksikan oleh I Gede Widi Arta;
- Bahwa tidak ada orang lain yang hadir pada saat penandatanganan surat pernyataan selain saksi dan Wayan Suarta;
- Bahwa saksi tidak hadir saat pengerjaan akses jalan menuju lokasi tanah sengketa karena saksi sedang bekerja di Denpasar, namun setelah akses jalan tersebut selesai, saksi sudah beberapa kali ke tanah milik saksi tersebut;
- Bahwa saksi masih memiliki tanah selain tanah yang saksi lepaskan untuk akses jalan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, dahulu sebelum dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tanah objek sengketa berupa tanah kosong, sedangkan setelah dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tanah tersebut tampak lebih bersih;
- Bahwa saksi tidak mengetahui usaha yang dimiliki oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di Nusa Penida;
- Bahwa pada saat pelepasan tanah untuk akses jalan tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi memiliki hubungan yang baik, bahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tinggal di rumah Wayan Suarta; Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi I Gede Widi Arta;

- Bahwa saksi menerangkan tentang pelepasan jalan menuju tanah objek sengketa;



- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ke Desa Sekartaji untuk membeli tanah;
- Bahwa saksi mendengar, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli tanah sebelum saksi menjual tanah sebagai akses jalan, namun saksi tidak mengetahui lokasi tanah yang dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
- Bahwa saksi menjual sebagian tanah milik saksi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang digunakan untuk akses jalan menuju lokasi tanah sengketa melalui Wayan Suarta sebagai perantaranya;
- Bahwa saksi hanya mendengar dari warga bahwa yang membayar tanah yang digunakan sebagai akses jalan adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Wayan Suarta berperan sebagai perantara, namun kemarin Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyampaikan bahwa uang pembayaran tanah tersebut berasal dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saksi melakukan pelepasan tanah tersebut pada tahun 2018 seluas 3,5 (tiga koma lima) are, namun saksi tidak ingat harga jual tanah tersebut. Pelepasan tanah tersebut menuju lokasi tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa awalnya Wayan Suarta menghubungi dan menemui saksi di Denpasar untuk menyampaikan maksud membeli tanah saksi dan akan digunakan sebagai akses jalan, kemudian saksi menyetujui hal tersebut dan keesokan harinya saksi menerima pembayaran uang di rumah Wayan Suarta dengan disaksikan oleh Bendesa Adat Sekartaji dan I Ketut Bakti;
- Bahwa saksi menerima pembayaran pelepasan tanah untuk akses jalan menuju tanah sengketa dari Wayan Suarta secara tunai, pada saat transaksi tersebut saksi hanya menandatangani kuitansi sebagai bukti pembayaran dan tidak ada menandatangani surat-surat lainnya;
- Bahwa saksi menjual sebagian tanah milik saksi dengan tujuan akan digunakan akses jalan bersama oleh warga;
- Bahwa akses jalan yang dibuat dari hasil pelepasan tanah warga tersebut berujung pada lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah objek sengketa dan saksi tidak mengetahui dari siapa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membelinya;



- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa berlokasi di dekat tebing pantai, namun saksi tidak mengetahui batas-batas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi melihat tanah objek sengketa tersebut sudah ditanami tanaman jagung oleh Wayan Sudi;
- Bahwa tidak ada tanah milik krama yang dilepas sebagai akses jalan menuju lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari warga, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

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

3. Saksi I Nyoman Sudarka;

- Bahwa saksi mengenal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari Wayan Suarta sejak tahun 2017;
- Bahwa pada tahun 2017, Wayan Suarta dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi datang kepada saksi dan menyampaikan keinginannya mengajak *pengempon* Pura Segara Banjar Adat Bungkil untuk menaikkan air, melakukan pengerasan jalan dan pengelolaan parkir;
- Bahwa keinginan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah terealisasi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membantu warga untuk menaikkan air dari sumber air yang terletak jauh di bawah, melakukan perbaikan tangga pada akses jalan menuju sumber air tersebut, melakukan perbaikan dan pengerasan jalan menuju Pura Segara dan memberikan sumbangan kepada warga setiap ada upacara Pujawali di Pura Segara;
- Bahwa pada tahun 2021 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah mengatakan bahwa dirinya membeli tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi, luas dan batas-batas tanah yang dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui harga dan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap tanah yang dibeli dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;



- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang perjanjian jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah objek sengketa saat ini;
- Bahwa Penggugat pernah mengatakan kepada saksi bahwa saat ini ada permasalahan dalam jual beli tanah objek sengketa tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi akan menanggapinya dalam kesimpulan;

4. Saksi I Made Urip;

- Bahwa saksi bekerja untuk membersihkan tanah pada saat adanya pengerjaan jalan menuju tanah sengketa atas perintah Mandor dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang bernama Sudi, namun saksi tidak mengetahui tujuan dibersihkannya akses jalan tersebut;
- Bahwa saksi mendengar dari mandor bahwa pembersihan jalan tersebut menuju lokasi tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun saksi tidak mengetahui tanah Penggugat secara jelas;
- Bahwa saksi bekerja membersihkan jalan tidak sampai lokasi tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, hanya sampai lokasi Bapak Sir;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik tanah yang saksi bersihkan dan dijadikan akses jalan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi maupun Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menjual tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal harga tanah dan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membantu warga untuk memperbaiki akses jalan menuju Pura Segara Banjar Adat Bungkil dan membantu menaikkan air dari sumber air tanpa membebankan biaya kepada warga, bahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah membelikan saksi obat ketika saksi



masih bekerja menjadi buruh dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

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

5. Saksi I Nyoman Pantes;

- Bahwa saksi tidak mendengar dan tidak mengetahui perihal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli tanah dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan proses jual beli tanah yang dilakukan di notaris;

- Bahwa saksi juga tidak mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa;

- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membantu warga untuk menaikkan air dan memberikan sumbangan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per bulan kepada Pura Segara Banjar Adat Bungkil dan sampai saat ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah memberikan uang tersebut lebih dari 20 (dua puluh) bulan, selain itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga membantu pengaspalan jalan menuju Pura Segara yang berada di dekat tebing sepanjang 1 (satu) kilometer sehingga sampai saat ini warga bisa memakai jalan dan memanfaatkan air secara bebas;

- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membuka akses jalan menuju tanah objek sengketa;

- Bahwa saksi tidak mengetahui sama sekali mengenai isi perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa bidang tanah yang dimiliki Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

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

6. Saksi Supeno;

- Bahwa saksi mengetahui perihal jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;



- Bahwa saksi adalah *driver* (sopir) langganan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut berada di Nusa Penida, namun saksi tidak mengetahui lokasinya secara detail maupun batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui adanya transaksi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, awalnya pada tahun 2017 saksi mengantar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ke notaris (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi), saat itu saksi mendengar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Bapak Suarta sedang mengurus pengakuan hutang yang akan digunakan untuk mengurus sertifikat oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa pada tahun 2017, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi meminjam uang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengurus sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa, dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk pengurusan sertifikat tanah;
- Bahwa transaksi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi di kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi terjadi pada tanggal 12 Maret 2018;
- Bahwa pada saat dilaksanakan transaksi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi ada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan satu orang pegawai dari Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah menunjukkan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi kepada saksi;
- Bahwa perjanjian jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tersebut ditandatangani di kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;



- Bahwa saksi tidak mengetahui nilai transaksi tersebut, namun saksi hanya mengetahui pembayarannya secara bertahap;
- Bahwa pada bulan Oktober Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengirim alat berat (*bego*) dan dump truk ke Nusa Penida untuk membuat jalan, proses pengaspalan jalan dan menaikkan air dari sumber air, kemudian pada bulan Juni alat berat (*bego*) dan dump truk tersebut diambil oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, selanjutnya pada bulan Juli Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajak saksi untuk mencari dump truk tersebut dan akhirnya ditemukan di daerah Goa Lawah dalam kondisi terisi muatan penuh;
- Bahwa pengerasan jalan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak ada hubungannya dengan transaksi jual beli tanah objek sengketa, dalam hal itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki misi sosial untuk memperbaiki jalan dan membantu warga menaikkan air;
- Bahwa saksi diajak oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ke rumah Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk menyelesaikan masalah tanah, alat berat (*bego*) dan dump truk, namun tidak menemukan titik temu, pada saat itu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengatakan bahwa dump truk milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ada di bengkel namun setelah dicari dump truk tersebut sudah tidak ada di lokasi karena dipakai oleh Bapak Suda, setelah saksi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menemui Bapak Suda, ia tidak mau menyerahkan dump truk tersebut karena Bapak Suda mengatakan ia berurusan dengan Bapak Suarta dimana Bapak Suarta memiliki hutang kepada Bapak Suda, dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak diizinkan mengambil dump truk tersebut, kemudian setelah berkomunikasi melalui telephone, Bapak Suarta mengatakan bahwa dump truk tersebut bisa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ambil asalkan mau menyerahkan uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa truk dan alat berat (*bego*) milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diambil dan disewakan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tanpa seizin Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mau melunasi pembayaran tanah apabila mobil dump truk milik Penggugat



Konvensi/Tergugat Rekonvensi diserahkan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, namun Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Bapak Suarta bersikukuh agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meyerahkan uang pelunasan terlebih dahulu;

- Bahwa saksi pernah mengantar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ke Polda Bali untuk melaporkan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi berniat untuk menghancurkan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah bercerita kepada saksi perihal transaksi jual beli tanah sengketa tersebut yang luasnya 6.200 (enam ribu dua ratus) meter persegi, namun setelah sertifikat tanah tersebut jadi, ternyata luas tanah tersebut adalah 8.500 (delapan ribu lima ratus) meter persegi;

- Bahwa tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dijual seharga Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi, namun saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang yang telah dibayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa sebelum dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tanah objek sengketa belum memiliki sertifikat;

- Bahwa tanah tersebut belum dibayar lunas oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun saksi tidak mengetahui alasan mengapa tanah tersebut belum dilunasi;

- Bahwa saya pernah melihat sertifikat tanah sengketa di Kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah bercerita kepada saksi perihal adanya tahapan pembayaran atas transaksi jual beli tanah sengketa, namun yang saksi ketahui dari membaca perjanjian tersebut tidak ada klausul mengenai keterlambatan pembayaran dan hangusnya transaksi jual beli tanah sengketa tersebut;

- Bahwa batas akhir pembayaran tanah yang dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah pada tanggal 31 Desember 2019;



- Bahwa saksi tidak mengetahui penitipan sertifikat hak milik atas tanah sengketa kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
- Bahwa saksi pernah diajak menemani Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada bulan Juli 2019 dengan tujuan untuk mencari bego di Goa Lawah, lalu saksi diajak ke Nusa Penida untuk mengambil bego dan sepengetahuan saksi ada pembicaraan akan ada pelunasan transaksi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi di Notaris, namun tidak ada kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan sertifikat hak milik atas tanah sengketa saat ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak ada perubahan pada perjanjian jual beli tanah tersebut;

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

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Jual Beli yang didaftarkan di notaris Taufiqur Rachman Nomor 783 tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi Kuitansi Tahap I Pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 697/Sekartaji sejumlah Rp578.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi Kuitansi Tahap II Pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 697/Sekartaji sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 31 Agustus 2018, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi Kuitansi Tahap III Pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 697/Sekartaji sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 18 Desember 2018, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi Kuitansi Tahap IV Pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 697/Sekartaji sejumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) tanggal 12 April 2019, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi Tanda Terima Surat Pengaduan Masyarakat No. Reg.: DUMAS/08/1/2022/SPKT.SATRESKRIM/POLRES KLUNGKUNG/BALI tanggal 14 Januari 2022, diberi tanda bukti T.I-6;



7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 697/Desa Sekartaji atas nama I Made Sedidi, diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi Penerimaan Penitipan Sertipikat Hak Milik Nomor 697/Sekartaji seluas 8.510 m² atas nama I Made Sedidi tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotokopi Buku Pengambilan Sertipikat Hak Milik Nomor 697/Sekartaji, seluas 8.510 m² atas nama I Made Sedidi tanggal 26 Oktober 2020, diberi tanda bukti T.I-9;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diperiksa sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-7 yang merupakan fotokopi dari fotokopi, dan telah dibubuhkan meterai cukup (*nazegellen*), sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat di persidangan, akan tetapi mengenai kekuatan pembuktian masing-masing bukti surat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan kemudian, bersamaan dengan relevansinya dalam pembuktian perkara;

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Perjanjian Jual Beli yang didaftarkan di notaris Taufiqur Rachman Nomor 783 tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Penerimaan Penitipan Sertipikat Hak Milik Nomor 697/Sekartaji seluas 8.510 m² atas nama I Made Sedidi tanggal 12 Maret 2018, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Buku Pengambilan Sertipikat Hak Milik Nomor 697/Sekartaji, seluas 8.510 m² atas nama I Made Sedidi tanggal 26 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah diperiksa sesuai dengan aslinya, dan telah dibubuhkan meterai cukup (*nazegellen*), sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat di persidangan, akan tetapi mengenai kekuatan pembuktian masing-masing bukti surat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan kemudian, bersamaan dengan relevansinya dalam pembuktian perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Nengah Suradana;



- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah sengketa karena saksi pernah diminta oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk memasarkan tanah tersebut dengan harga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per are;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut secara detail, yang saksi ketahui tanah tersebut berbatasan dengan laut dan berupa tebing pada salah satu sisinya;
- Bahwa pada saat saksi menuju lokasi tanah sengketa, saksi hanya melihat dari kejauhan karena akses jalan menuju lokasi hanya berupa jalan setapak;
- Bahwa bukan saksi yang berhasil menjual tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, akan tetapi orang lain;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang membeli tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi setelah membaca surat perjanjian jual beli tanah tersebut selain itu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi juga pernah bercerita kepada saksi;
- Bahwa pembayaran atas jual beli tanah tersebut belum dibayar sampai lunas, saksi mengetahui hal tersebut setelah membaca perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan menanyakannya kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pada tanggal 1 Januari 2020;
- Bahwa pada bulan Agustus 2019, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi berkeinginan meminjam uang kepada saksi dan berjanji akan melunasinya pada tanggal 31 Desember 2019 karena pada saat itu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengaku akan mendapatkan uang dari pembayaran tanah yang dijualnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebelum saksi memberikannya pinjaman, saksi melakukan penelusuran ke kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi membenarkan perihal adanya transaksi jual beli tanah dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan melakukan pembayaran kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pada tanggal 31 Desember 2019, atas pertimbangan tersebut serta adanya jaminan dari adik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang bernama Wayan Suarta akhirnya



saksi memberikan pinjaman kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

- Bahwa saksi meminjamkan uang kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sejumlah Rp93.000.000,00 (sembilan puluh tiga juta rupiah) namun saksi tidak mengetahui apa keperluan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi meminjam uang tersebut;

- Bahwa saksi memberikan pinjaman kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pada bulan Maret 2019 sebanyak Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pada bulan Agustus 2019 sebanyak Rp68.000.000,00 (enam puluh delapan juta rupiah);

- Bahwa pada tanggal 31 Desember 2019 Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tidak menepati janjinya untuk membayar hutang kepada saksi;

- Bahwa dikarenakan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tidak melunasi hutangnya kepada saksi, saksi mengambil mobil merek Nissan Juke milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan menjualnya seharga Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah), kemudian uang tersebut saksi ambil sebesar Rp93.000.000,00 (sembilan puluh tiga juta rupiah) sesuai dengan besar pinjaman Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi kepada saksi dan sisanya saksi kembalikan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

- Bahwa dari 4 (empat) lembar kuitansi yang saksi lihat, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membayar sejumlah Rp988.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dengan cara mengangsur;

- Bahwa dari kuitansi tersebut, ada 2 (dua) yang dibuat pada tahun 2018, sedangkan yang lainnya saksi tidak mengetahuinya;

- Bahwa saksi melihat kuitansi pembayaran tersebut pada bulan Agustus 2019, awalnya saksi datang menemui Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tanpa didampingi oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi namun atas izin dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi saksi menyampaikan bahwa saksi menanyakan transaksi tersebut karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi memiliki hutang kepada saksi dan akhirnya Tergugat II



Konvensi/Penggugat II Rekonvensi memberikan informasi tentang sertifikat, kuitansi dan perjanjian jual beli tanah tersebut;

- Bahwa jumlah uang yang belum dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas tanah yang dibeli dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi kurang lebih sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui perihal penitipan sertifikat hak milik atas tanah sengketa kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi karena saksi sempat melihatnya sebelum memberikan pinjaman kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebelum bulan Agustus 2019;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal diambilnya sertifikat hak milik atas tanah sengketa yang telah dititipkan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya kesepakatan tentang penitipan sertifikat tanah sengketa kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
- Bahwa terakhir kali saksi melihat sertifikat tanah tersebut berada pada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pada tanggal 1 Januari 2020;
- Bahwa saksi pernah mendengar Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pernah ke Surabaya mencari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membahas masalah tanah;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah sengketa sebanyak 2 (dua) kali;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada 2 (dua) sertifikat tanah yang dimiliki oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa memang benar tanah sengketa sebelumnya adalah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa saksi pernah ke kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebanyak 2 (dua) kali, yaitu sebelum memberikan pinjaman kedua kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan setelah Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan;
- Bahwa menurut cerita dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melakukan



pelunasan atas transaksi tanah sengketa karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mampu melanjutkan pembayaran;

- Bahwa menurut cerita Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pernah meminta pelunasan pembayaran kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa saat ini sudah ada akses jalan menuju tanah sengketa, namun saksi tidak mengetahui tentang pembuatan jalan tersebut;

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

2. Saksi Anak Agung Mirah Santi;

- Bahwa saksi mengetahui transaksi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

- Bahwa tanah yang diperjualbelikan tersebut berlokasi di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung dengan luas 85 (delapan puluh lima) are;

- Bahwa saksi pernah melihat lokasi tanah tersebut karena saksi diminta bantuan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk menjual tanah tersebut, namun bukan saksi yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang ditumbuhi semak belukar dan di atasnya tidak ada bangunan, namun saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;

- Bahwa saat di lokasi tanah sengketa, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tidak menunjukkan Sertifikat atas tanah tersebut kepada saksi, ia hanya memperlihatkan SPPT;

- Bahwa sertifikat atas tanah sengketa tersebut dibuat pada tahun 2018 dan pernah diperlihatkan kepada saksi pada tahun 2018;

- Bahwa tanah tersebut dijual seharga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per-are, sehingga totalnya kurang lebih sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

- Bahwa pembelian tanah tersebut dibayar dengan cara diangsur dan baru dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp988.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah);



- Bahwa batas waktu pelunasan atas tanah tersebut adalah tanggal 31 Desember 2019;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum melunasi pembayaran tanah tersebut, kemungkinan karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum ada uang untuk melakukan pelunasan;
- Bahwa pada bulan Juli 2019 Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan adik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pernah ke Surabaya mencari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk meminta pelunasan atas transaksi jual beli tanah sengketa, namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memberikan uang pelunasan tersebut karena memang belum waktunya pelunasan;
- Bahwa tidak ada kesepakatan secara tertulis atas keterlambatan pelunasan pembayaran oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, hanya berupa pembicaraan saja;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sepakat untuk menyewakan alat berat dan dump truk milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan pembayarannya digunakan untuk membayar cicilan atas pembayaran tanah dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Bahwa alat berat dan dump truk tersebut sudah pernah disewakan seharga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), namun penyewa belum pernah menyerahkan biaya sewa tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi karena tidak diizinkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa saat ini alat berat bego dan dump truk milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di lahan milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi namun kuncinya berada pada penguasaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta perpanjangan waktu pembayaran atas transaksi tanah sengketa di kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pada bulan Desember 2019, namun tidak disepakati oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;



- Bahwa saksi pernah ditunjukkan surat perjanjian jual beli tanah dan kuitansi pembayaran atas tanah tersebut oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
 - Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat menitipkan sertifikat hak milik atas tanah sengketa tersebut kepada Tergugat II;
 - Bahwa saksi mengetahui perihal Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dilaporkan ke Polisi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena masalah perampasan alat berat dan pengambilan sertifikat;
 - Bahwa saat ini sertifikat hak milik atas tanah sengketa berada pada seorang pengacara yang bernama Bapak Kusuma namun saksi tidak mengetahui alasannya;
 - Bahwa saksi pernah ke kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi saat tidak ada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan tujuan untuk menanyakan adanya pelunasan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa saat saksi ke lokasi tanah sengketa, disana sudah ada akses jalan namun saksi tidak mengetahui siapa yang membuatnya;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan Kesimpulannya tertanggal 1 Maret 2022;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:



1. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kapasitas dan/atau kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatannya (*persona standi in judicio*) dikarenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan/ataupun hubungan hukum terhadap objek jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 697/Desa Sekartaji, dengan luas 8510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama I Made Sedidi (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi), yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali sebagaimana yang dimaksud di dalam gugatan, sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan *error in person* dan tidak dapat diterima;
2. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi adalah eksepsi *Error In Persona/Exceptio in Persona* khususnya cacat hukum karena Keliru Pihak yang Ditarik sebagai Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yaitu bantahan atau tangkisan yang diajukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Kuasa Hukumnya oleh karena Penggugat telah salah dan keliru menarik Tergugat II Konvensi sebagai pihak dalam gugatannya;
3. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah keliru dalam menarik pihak yang dijadikan sebagai pihak Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dalam perkara ini, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menerima eksepsi Tergugat II Konvensi, oleh karenanya *Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard)*;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Repliknya membantah eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa mengenai Eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang menyatakan Tergugat II Konvensi tidak mempunyai kedudukan Hukum (*persona stand in judicio*) terhadap perkara *aquo* adalah pernyataan yang tidak benar, karena permasalahan yang timbul dalam perkara ini adalah karena ada Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dimana tanpa ada penjelasan dan komunikasi yang jelas dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah memberikan Sertipikat



SHM No. 697/ Sekartaji kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang secara kesepakatan bersama Sertipikat tersebut disimpan di kantor Notaris (Tergugat II Konvensi).

2. Bahwa sebagai seorang Notaris (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) yang bertindak professional sudah semestinya segala sesuatunya yang menyangkut hak/ kepentingan (baik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi) haruslah dapat memberi petunjuk kepada kedua belah pihak, baik melalui jalur musyawarah ataupun melalui jalur hukum, bukannya secara sepihak hanya memenuhi keinginan yang satu (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi) dan mengabaikan kepentingan yang lain (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi).

3. Bahwa oleh karena pihak Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sudah melampaui batas kewenangannya, hal ini sudah dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum dan sudah seharusnya dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya dihadapan hukum, maka oleh karenanya eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dalam Dupliknya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hubungan hukum dalam perkara *aquo*;

Bahwa Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018, Para pihak hanyalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Perjanjian tersebut hanya *diwaarmerking*/didaftarkan ke dalam buku pendaftaran *waarmerking* di Kantor Notaris milik Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi (M. Taufiqur Rachman, SH., M.Kn.). Tentang adanya Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tersebut Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tidak bertanggungjawab pada kebenaran isi atau tanggal yang dibuat oleh para pihak dalam Perjanjian dibawah tangan tersebut;

Bahwa tidak pernah ada kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menyimpan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 697/Desa Sekartaji tersebut dikantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi (M. Taufiqur Rachman, SH., M.Kn.), yang ada hanya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyimpan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 697/Desa Sekartaji dikantor



Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi (M. Taufiqur Rachman, SH., M.Kn.);

2. Oleh karena Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 hanya di *waarmerking* di Kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi (M. Taufiqur Rachman, SH., M.Kn.). Tanggung jawab Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagai notaris hanya sebatas pada mendaftarkan surat/perjanjian tersebut ke dalam buku *waarmerking* mengenai adanya pendaftaran surat/perjanjian dibawah tangan;

Bahwa bilamana Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 tersebut merupakan akta notarial, maka Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagai notaris bertanggungjawab penuh baik mengenai isi dari akta tersebut, mengenai para penghadap, juga keabsahaan tanda tangan yang tertera pada akta notariil tersebut;

Bahwa Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tanggal 12 Maret 2018 hanya *waarmerking*/didaftarkan di kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi. Terhadap isi dari Perjanjian Jual Beli tersebut, Tergugat II Konvensi tidak bertanggungjawab;

Bahwa sangatlah keliru Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menarik Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagai pihak dalam perkara *aquo* sedangkan kedudukan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi hanya sebagai notaris yang melakukan *waarmerking* Perjanjian Jual beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 20108 dikantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi (M. Taufiqur Rachman, SH., M.Kn.);

Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi hanya sebatas membenarkan bahwa para pihak membuat perjanjian/kesepakatan sesuai dengan tanggal yang dicantumkan dalam dokumen yang didaftarkan dalam buku pendaftaran surat dibawah tangan/buku *waarmerking* yang ada di kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;

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

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

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



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

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi mengenai *error in persona* sebagaimana dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tersebut diatas, untuk dapat mengetahui kebenaran mengenai kedudukan, kapasitas, kewenangan, ruang lingkup, maupun hubungan hukum antar subjek hukum dalam perkara, yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, baru dapat diketahui dalam pemeriksaan pokok perkara berdasarkan alat bukti yang diajukan para pihak, dengan demikian maka eksepsi tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

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

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa yang menjadi maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar Majelis Hakim menyatakan hukum bahwa pengambilan Sertipikat Hak Milik Nomor: 697/Sekartaji atas nama I Made Sیدی secara sepihak oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan penyerahan secara sepihak oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi maupun Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tidak mengajukan eksepsi mengenai kompetensi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada persoalan mengenai kompetensi Pengadilan Negeri Semarang untuk mengadili perkara ini. Di samping itu, memperhatikan Tergugat I



Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi beralamat di Kabupaten Klungkung dan juga melihat fakta bahwa objek sengketa berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Semarang, maka merujuk pada ketentuan Pasal 118 HIR/ 142 RBg, semakin menguatkan pendapat Majelis Hakim jika Pengadilan Negeri Semarang memang benar memiliki kompetensi baik secara absolut maupun relatif untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata gugatan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil Gugatan, Jawaban, Replik, dan Duplik, hal yang menjadi pokok persengketaan adalah **“Apakah perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang telah mengambil Sertipikat Hak Milik Nomor: 697/Sekartaji atas nama I Made Sedi di Kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan perbuatan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 697/Sekartaji atas nama I Made Sedi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum?”**;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan dahulu hal-hal sebagai berikut;

- Apakah Perjanjian Jual Beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah sah?;
- Apakah Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pengambilan Sertipikat Hak Milik Nomor: 697/Sekartaji atas nama I Made Sedi yang telah dititipkan di kantor Tergugat II Konvensi?;
- Apakah Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 697/Sekartaji atas nama I Made Sedi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang telah dititipkan di kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi?;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pertimbangan ketentuan Pasal 163 HIR/ 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada para pihak yang berperkara, dan terhadap dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tidak dibantah bahkan diakui secara tegas oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II



Rekonvensi melalui Jawabannya maka hal-hal yang tidak dibantah tersebut tidak perlu dibuktikan lagi;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-24 dan 6 (enam) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yaitu Saksi I Ketut Bakti, Saksi I Gede Widi Arta, Saksi I Nyoman Sudarka, Saksi I Made Urip, Saksi I Nyoman Pantes, dan Saksi Supeno;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-9 dan T.II-1 sampai dengan T.II-3 serta telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yaitu Saksi I Nengah Suradana dan Saksi Anak Agung Mirah Santi;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas objek sengketa maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 28 Januari 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan dan turut pula dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya memohon agar mengabulkan keseluruhan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tentunya Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu satu demi satu petitum selanjutnya dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang tertuang dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya sebagaimana berikut ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya agar menyatakan hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Nomor 783/2018 adalah sah, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dasar hukum mengenai eksistensi perjanjian jual beli itu sendiri;



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

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

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

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

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

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* yang merupakan perkara perjanjian jual beli atas tanah, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkedudukan sebagai Pembeli sedangkan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi berkedudukan sebagai Penjual, dimana Pembeli dan Penjual telah sepakat untuk melakukan jual beli atas 1 (satu) bidang tanah Hak Milik Nomor: 697/Sekartaji seluas 8.510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung;

Menimbang, bahwa karena perjanjian jual beli antara para pihak dalam perkara ini adalah perjanjian jual beli atas tanah, maka harus ditekankan dalam perkara ini juga harus merujuk pula ketentuan yang ada dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok



Agraria, bahwa dalam hal pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli bersifat tunai, terang dan riil. Tunai berarti dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain, dengan disertai pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi dan riil atau secara nyata adalah menunjukkan kepada Akta PPAT yang ditandatangani oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan di persidangan atas jawab-jinawab dari para pihak, pembuktian para pihak serta pemeriksaan setempat telah terungkap fakta yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak berperkara yang pada pokoknya bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah hak milik Nomor: 697/Sekartaji seluas 8.510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) dengan surat ukur Nomor: 00523/Sekartaji/2016 terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, terdaftar atas nama I Made Sediti (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik;
- Sebelah Barat : tanah milik Nang Kasub dan Wayan Suarta;
- Sebelah Selatan : tebing/laut;
- Sebelah Timur : tanah milik Desa;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah sepakat untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebidang tanah, atas tanah hak milik Nomor: 697/Sekartaji seluas 8510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, terdaftar atas nama I Made Sediti (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi);

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu bukti surat P-2 tentang "Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Maret 2018" serta Saksi I Nyoman Sudarka yang pada pokoknya menerangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah mengatakan kepada saksi bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi namun saksi tidak mengetahui tentang perjanjian jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I



Rekonvensi termasuk lokasi, luas dan batas-batas tanah yang dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, dan Saksi Supeno yang menerangkan pada pokoknya bahwa saksi mengetahui pada tanggal 12 Maret 2018 terjadi transaksi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi di kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi namun saksi berbeda ruangan dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pernah menunjukkan perjanjian jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi kepada saksi. Bahwa perjanjian jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tersebut ditandatangani di kantor Tergugat II Konvensi. Pada saat dilaksanakan transaksi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi ada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan satu orang pegawai dari Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi. Bahwa tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dijual seharga Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter persegi, namun saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang yang telah dibayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yaitu alat bukti surat T.I-1 dan T.II-2 berupa Perjanjian Jual Beli yang didaftarkan di notaris Taufiqur Rachman Nomor 783 tertanggal 12 Maret 2018 serta Saksi I Nengah Suradana dan Saksi Anak Agung Mirah Santi yang pada pokoknya menerangkan pernah mengetahui ada transaksi jual beli tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan pernah melihat Perjanjian Jual Beli atas tanah tersebut, dimana tanah yang diperjualbelikan tersebut berlokasi di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung dijual seharga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per-are;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian diperoleh fakta hukum jika benar pada tanggal 12 Maret 2018 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah sepakat untuk melakukan perjanjian jual



beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 697/Sekartaji atas nama I Made Sedidi dengan luas 8.510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama I Made Sedidi (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 tersebut, di dalam Pasal 1 Perjanjian Jual Beli diperoleh fakta bahwa "*Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri akan menjual kepada Pihak Kedua yang menerangkan dengan ini berjanji dan mengikatkan diri akan membeli dari Pihak Pertama, atas:*

- *Sebidang Tanah Hak Milik Nomor : 697/Sekartaji, seluas 8.510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam*

.....;

- *.....dipandang sebagai barang tak bergerak",*

Menimbang, bahwa terhadap hal ini, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dalam jawabannya menolak secara tegas penyebutan Akta PPJB dalam dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, karena Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Maret 2018 yang dibuat oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perjanjian di bawah tangan dan di *waarmerking* atau didaftarkan/ diregister di Kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, maka Perjanjian Jual Beli tersebut bukan merupakan akta notariil;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa *Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini."*

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang menyebutkan "*Suata akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akan dibuat."* Sedangkan pengertian akta bawah tangan diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdata menyebutkan bahwa "*yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum";*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan dan jawaban serta bukti surat berupa Perjanjian Jual Beli yang dimaksud merupakan akta dibawah tangan yang telah didaftarkan di Kantor Notaris M. Taufiqur Rachman, S.H.,M.Kn. (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) pada tanggal 12 Maret 2018 dengan register Nomor: 783/Dibukukan/2018;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti surat P-2, T.I-1 dan T.II-1 berupa Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Maret 2018 diketahui bahwa Perjanjian Jual Beli antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi tersebut merupakan perjanjian dibawah tangan yang di *waarmerking* di Kantor Tergugat II/Penggugat II Rekonvensi Konvensi, namun oleh karena perjanjian jual beli tersebut telah disepakati oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi serta telah pula dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga Majelis Hakim berpendapat dengan berpedoman pada kausa Pasal 1 Perjanjian Jual Beli antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi sah dan mengikat secara hukum baik itu kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, terlepas dari perbedaan penyebutan judul Perjanjian Jual Beli dan penyebutan perjanjian pada petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, oleh karenanya **petitum gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan Pengambilan Sertipikat Hak Milik Nomor: 697/Sekartaji a/tas nama I Made Sediدي secara sepihak oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Penyerahan secara sepihak oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan: *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

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

- a. Melanggar hak subjektif orang lain; atau
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku; atau
- c. Melanggar kaidah tata susila; atau



d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

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

Menimbang, bahwa baik di dalam surat gugatan maupun repliknya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa betapa kagetnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ketika mendapat informasi dari pihak Notaris (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) sekitar bulan Oktober 2020, SHM Nomor: 697/Sekartaji atas nama I Made Sedidi yang disimpan oleh Notaris (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) tersebut telah diserahkan/dikembalikan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi tanpa alasan yang jelas dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi di dalam surat jawaban dan dupliknya telah membantah dalil tersebut dan menyatakan bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menitipkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697 kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak kunjung melunasi sisa Penjualan tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengambil Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697 dengan luas 8510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama I Made Sedidi (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi), yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali dari kantor Notaris M. Taufiqur Rachman, S.H.,M.Kn., (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi), hal tersebut adalah hak dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan tidak ada seorang pun yang bisa melarang termasuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan menelaah dalil-dalil gugatan dan replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, surat-surat bukti, serta keterangan Saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tidak ada satu pun alat bukti yang dihadirkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi



yang dapat menerangkan adanya perbuatan melawan hukum melainkan hanya keterangan satu saksi yaitu Saksi Supeno yang menerangkan pada pokoknya pernah melihat Sertipikat tanah sengketa di kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, namun saksi tidak mengetahui keberadaan Sertipikat hak milik atas tanah sengketa tersebut saat ini, justru sebaliknya bahwa berdasarkan surat-surat bukti T.I-8, T.I-9, T.II-2, dan T.II-3 berupa Penerimaan Penitipan Sertipikat Hak Milik Nomor 697/Sekartaji dan Pengambilan Sertipikat Hak Milik Nomor 697/Sekartaji, diketahui bahwa pada tanggal 12 Maret 2018 Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menitipkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 697/Sekartaji kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi. Selanjutnya pada tanggal 26 Oktober 2020, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 697/Sekartaji tersebut telah diambil oleh seseorang bernama Ketut Kesuma, bukti tersebut dikaitkan dengan keterangan yang dihadirkan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yaitu Saksi I Nengah Suradana yang menerangkan pada pokoknya saksi mengetahui perihal penitipan Sertipikat hak milik atas tanah sengketa kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi karena saksi sempat melihatnya sebelum memberikan pinjaman kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi bulan Agustus 2019 dan terakhir kali saksi melihat Sertipikat tanah tersebut berada pada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pada tanggal 1 Januari 2020, selanjutnya keterangan Saksi Anak Agung Mirah Santi pada pokoknya menerangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menitipkan Sertipikat hak milik atas tanah sengketa tersebut kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi namun saat ini Sertipikat hak milik atas tanah sengketa berada pada seorang pengacara yang bernama Bapak Kesuma namun saksi tidak mengetahui alasannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan diketahui bahwa penitipan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697/Sekartaji dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi didasarkan pada Perjanjian Jual Beli yang didaftarkan di notaris Taufiqur Rachman Nomor 783 tanggal 12 Maret 2018 (bukti P-2, T.I-1 dan T.II-1) yang mana pada Pasal 2 disepakati pelunasan pembayaran atas tanah dilakukan pada tanggal 31 Desember 2019, namun sebagaimana dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang didukung oleh keterangan saksi-saksi di persidangan diketahui Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mampu melunasi harga tanah sampai dengan batas waktu yang disepakati yaitu pada tanggal 31 Desember 2019 sebagaimana dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Maret 2018 (bukti surat P-2, T.I-1 dan T.II-1), sehingga Majelis



Hakim menilai sudah sewajarnya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi apabila sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697/Sekartaji mengambil yang dititipkannya kepada Tergugat II Konvensi ketika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah lalai melakukan kewajibannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara perdata untuk mendukung suatu dalil diperlukan adanya bukti formal karena dalam perkara perdata adalah diutamakan mencari kebenaran formal sehingga bertitik tolak dari hal tersebut, berdasarkan surat-surat bukti maupun saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak ada satupun surat-surat bukti maupun saksi-saksi yang menunjukkan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi bersama dengan Tergugat II Konvensi P-2, T.I-1 dan T.II-1 berupa telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dalam pokok dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum diatas, Majelis berpendapat bahwa dalil **petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi angka 3 (tiga) adalah tidaklah beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi angka 4 (empat) yaitu menyatakan hukum bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berhak untuk mendapatkan sebagian luas tanah sengketa, dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, sesuai dengan jumlah uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, yaitu sebesar Rp988.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah), dengan luas seluruhnya adalah 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah sepakat untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebidang tanah, atas tanah hak milik Nomor: 697/Sekartaji seluas 8510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, terdaftar atas nama I Made Sیدی (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Rekonvensi tersebut telah sesuai dengan surat bukti P-2, T.I-1 dan T.II-1 berupa Perjanjian Jual Beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 697/Sekartaji dengan luas 8.510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama I Made Sیدی (Tergugat I Konvensi/Penggugat I



Rekonvensi) yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, serta bersesuaian dengan keterangan yang diajukan oleh para pihak, yang mana diketahui bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah bersepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu ikatan jual beli *in casu* objek sengketa dengan harga tanah objek sengketa disepakati oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi per-are adalah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per-are. Dimana luas objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluas 8.510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi), dengan total harga keseluruhan sebesar Rp2.978.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa objek perjanjian perkara *a quo* adalah kesatuan utuh tanah seluas 8.510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 697/Sekartaji, yang tidak bisa dibagi/ dipecah begitu saja sesuai jumlah pembayaran yang telah diberikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi apabila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melunasi sisa pembayaran sesuai Perjanjian, kecuali telah adanya kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi mengenai hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan di persidangan, diketahui bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Maret 2018 telah disepakati pembayaran atas objek sengketa akan dibayar secara bertahap atas kesepakatan kedua belah pihak, yaitu: (a) Tahap I, sebesar Rp578.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) telah dibayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pada tanggal 12 Februari 2018, dan (b) Tahap II, yaitu sisanya sebesar Rp2.400.500.000,00 (dua miliar empat ratus juta lima ratus ribu rupiah), sehingga jumlah sisa seluruhnya akan lunas dibayar oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 sampai dengan P-6 berupa Kuitansi Pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 697/Sekartaji diakui pula oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dalam jawabannya dibuktikan dengan surat bukti T.I-2 sampai dengan T.I-5 berupa Kuitansi Pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 697/Sekartaji serta dikaitkan dengan keterangan Saksi Supeno, Saksi I Nengah Suradana dan Saksi Anak Agung Mirah Santi yang saling



berkaitan satu sama lain, setelah Majelis Hakim mencermati menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran tanah objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi secara bertahap:

- Tahap I, sejumlah Rp578.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) tertanggal 12 Maret 2018;
- Tahap II, sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 31 Agustus 2018;
- Tahap III, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tertanggal 18 Desember 2018;
- Tahap IV, sejumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) tertanggal 12 April 2019;

Sehingga jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sejumlah Rp988.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah), dari total keseluruhan sejumlah Rp2.978.500.000,00 (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dalam dalil gugatan rekonvensi mendalilkan sebelum jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2019 Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi menghubungi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baik melalui telepon maupun langsung mendatangi Penggugat ke Surabaya tetapi tidak ditanggapi, Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi disuruh menunggu sampai tanggal 31 Desember 2019, kemudian pada saat jatuh tempo Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak kunjung melakukan pembayaran pelunasan tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697/Sekartaji kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Supeno yang menerangkan pada pokoknya tanah tersebut belum dibayar lunas oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, namun saksi tidak mengetahui alasan mengapa tanah tersebut belum dilunasi;

Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan keterangan Saksi I Nengah Suradana yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang pada pokoknya menerangkan pembayaran atas jual beli tanah tersebut belum dibayar sampai lunas, saksi mengetahui hal tersebut setelah membaca perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi



dan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan menanyakannya kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pada tanggal 1 Januari 2020, saksi juga pernah mendengar Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pernah ke Surabaya mencari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membahas masalah tanah, keterangan saksi tersebut bersesuai pula dengan keterangan saksi Anak Agung Mirah Santi yang pada pokoknya menerangkan pembelian tanah tersebut dibayar dengan cara diangsur dan baru dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp988.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah), namun saksi tidak mengetahui alasan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum melunasi pembayaran tanah tersebut, pada bulan Juli 2019 Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan adik Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi pernah ke Surabaya mencari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk meminta pelunasan atas transaksi jual beli tanah sengketa, namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memberikan uang pelunasan tersebut karena memang belum waktunya pelunasan, dimana batas waktu pelunasan atas tanah tersebut adalah tanggal 31 Desember 2019. Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum melunasi pembayaran tanah tersebut, kemungkinan karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum ada uang untuk melakukan pelunasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti saksi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi diketahui bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta perpanjangan waktu pembayaran atas transaksi tanah sengketa di kantor Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi pada bulan Desember 2019, namun tidak ada kesepakatan untuk memperpanjang waktu pembayaran tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuai antara bukti surat dan saksi yang diajukan di persidangan telah menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pembayaran atas tanah in casu objek sengketa dan telah mengindahkan perjanjian yang mereka buat (vide Pasal 1883 KUHPperdata);

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Jual Beli tanah sengketa pula tidak ada 1 pasalpun yang mengatur mengenai penggantian sebidang tanah terhadap uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi apabila pembayaran tersebut belum lunas, pun selama persidangan tidak ada bukti yang menunjukkan



adanya perubahan/ adendum perjanjian sepanjang mengenai penggantian sebidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis hakim berpendapat **petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi 4 (empat) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, mengenai petitum angka 5 (lima), oleh karena selama proses persidangan, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana diatur dalam pasal 205 RBg terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 697/Sekartaji dengan luas 8.510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama I Made Sedidi (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi), **maka petitum angka 5 (lima) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 (enam) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu agar menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi untuk memisahkan sebagian tanah sengketa seluas 2.822 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) Untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 697/Sekartaji atas nama I Made Sedidi menjadi atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan segera setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap, Majelis Hakim berpendapat oleh karena berdasarkan pertimbangan petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum dan sudah ditolak, maka **petitum angka 6 (enam) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengenai menyatakan hukum pengambilan Sertipikat Hak Milik Nomor: 697/Sekartaji secara sepihak oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan penyerahan sepihak oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum serta mengenai permohonan agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendapatkan sebagian luas tanah sengketa sesuai uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah ditolak maka tuntutan pokok tersebut juga sepatutnya ditolak;

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



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

DALAM REKONVENSI

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

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya adalah agar menyatakan sah dan mengikat secara hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wanprestasi atau ingkar janji terhadap Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018;

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

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mendalilkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat melakukan pelunasan terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697 seluas 8.510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama I Made Sediti (Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi), yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Provinsi Bali, hal tersebut bertentangan dengan Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 Pasal 2 huruf b, maka jelas dan terang bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyangkal dengan tegas terhadap pernyataan Penggugat I



Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang menyebutkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah ingkar janji/ wanprestasi dan tidak mau melunasi sisa pembayaran tanah sengketa. Namun faktanya pada tanggal 30 Desember 2019 atas itikad baik dan inisiatif Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mana terjadi pertemuan antara kedua belah pihak di kantor notaris (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi), dalam pertemuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bermaksud melunasi Sertipikat tanah sengketa, tetapi kenyataannya yang diterima Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah bahwa Sertipikat sudah tidak berada pada tangan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi (notaris), oleh sebab itu Tergugat Rekonvensi merasa ditipu/ adanya persekongkolan jahat dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Rekonvensi dengan Notaris (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi), dan dalam pertemuan tersebut Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengancam bahwa jika tidak dibayarkan sisa pelunasannya maka perjanjian dianggap batal, hal inilah yang tidak masuk akal;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan, jawaban konvensi dan rekonvensi, replik, duplik, serta kesimpulan, ternyata hal yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah adanya pengambilan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697/Sekartaji dengan luas 8510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama I Made Sedidi (Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang dititipkan kepada Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang mana, sedangkan dalil gugatan rekonvensi terkait wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas Perjanjian Jual Beli antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, ternyata diakibatkan adanya perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak melakukan pelunasan pembayaran tanah *in casu* objek sengketa sampai waktu yang diperjanjikan kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku pemilik tanah objek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697/Sekartaji dan Perjanjian Jual Beli tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam posita gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mendalilkan adanya wanprestasi, dan oleh karena posita gugatan rekonvensi telah menguraikan secara jelas asal mula hubungan hukum para pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi adalah terkait adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak melakukan pelunasan



pembayaran tanah *in casu* objek sengketa, oleh sebab itu gugatan rekonsensi tersebut dinyatakan dapat diterima karena tidak mengandung cacat *obscuur libel* dan Majelis Hakim dapat meluruskannya sesuai dengan maksud dan tujuan dari posita gugatan rekonsensi itu;

Menimbang, bahwa selaras dengan asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan dengan dihubungkan teori tujuan hukum yaitu untuk terwujudnya keadilan, kepastian dan kemanfaatan, maka menurut hemat Majelis Hakim hal yang demikian ini bukanlah *ultra petita* karena sebagaimana lazimnya dalam suatu perkara gugatan jika Majelis Hakim memiliki pendapat lain maka dapatlah dijatuhkan putusan dengan pertimbangan-pertimbangan hukum yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa dalam perkara gugatan rekonsensi ini adalah terkait dengan wanprestasi, maka haruslah terlebih dahulu dipertimbangkan terkait dengan keabsahan perjanjian jual beli *in casu* objek sengketa antara Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan mengenai keabsahan perjanjian jual beli *in casu* objek sengketa antara Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat I Rekonsensi/ Tergugat I Konvensi, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan konvensi, sehingga Majelis Hakim akan mengambil alih segala pertimbangan yang diuraikan dalam pertimbangan konvensi di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan konvensi tersebut di atas dan oleh karena Perjanjian Jual Beli *in casu* objek sengketa telah dinyatakan sah, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah lalai memenuhi kewajiban sebagaimana Perjanjian Jual Beli sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 697/Sekartaji dengan luas 8.510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama I Made Sediti (Tergugat I);

Menimbang, bahwa sebelum menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka terlebih dahulu dipertimbangkan makna dari keadaan wanprestasi itu sendiri, untuk ditentukan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi dapat dikatakan wanprestasi terhadap suatu hubungan hukum dalam bentuk perjanjian jual beli atas sebidang tanah a quo dengan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi, dalam teori hukum dikenal:



1. Tidak memenuhi kewajiban yang diperjanjikan;
2. Memenuhi kewajiban tidak sebagaimana mestinya; atau
3. Terlambat memenuhi kewajiban yang diperjanjikan,

Menimbang, bahwa tindakan wanprestasi tidak terjadi dengan sendirinya melainkan jika dalam perjanjian tersebut tidak ditentukan kapan harus dipenuhinya suatu prestasi. Sehingga diperlukan suatu tenggang waktu yang layak melalui lembaga pernyataan lalai (*ingebreke stelling*), diperlukan dalam hal kreditur meminta ganti rugi atau meminta pemutusan perikatan dengan membuktikan adanya ingkar janji, karena dasar dari ganti rugi atau pemutusan perjanjian adalah wanprestasi. Sedangkan apabila kreditur hanya meminta pemenuhan, pernyataan lalai tidak diperlukan karena hal tersebut sudah tercantum dalam perikatan itu sendiri;

Menimbang, bahwa ketentuan tentang Pernyataan lalai dengan tegas diatur dalam pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk menentukan kapan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam perjanjian dinyatakan telah lalai, digantungkan pada 2 (dua) keadaan, yaitu:

1. Adanya surat peringatan resmi atau somasi tentang kelalaiannya, atau
2. Dalam perjanjian telah ditentukan dengan tegas tenggang waktu yang telah dilampaui;

Menimbang, bahwa mengenai kelalaian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas kewajiban sebagaimana Perjanjian Jual Beli *in casu* objek sengketa, maka Majelis Hakim akan mengambil alih segala pertimbangan yang diuraikan dalam pertimbangan konvensi angka 3 (tiga) gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan persesuaian antara bukti surat dan saksi yang diajukan di persidangan telah menunjukkan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pembayaran atas tanah *in casu* objek sengketa dan telah mengingkarkan perjanjian yang mereka buat (*vide* Pasal 1883 KUHPerdara) maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dikualifisir telah



lalai melakukan kewajibannya sebagai pembeli, dengan demikian **petitum gugatan reconvensi Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi;**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan mengenai keabsahan perjanjian jual beli *in casu* objek sengketa antara Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan konvensi angka 3 (tiga), sehingga Majelis Hakim akan mengambil alih segala pertimbangan yang diuraikan dalam pertimbangan konvensi di atas, dengan demikian **petitum gugatan reconvensi Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati petitum angka 4 (empat) gugatan reconvensi Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi yang memohon menyatakan sah dan mengikat secara hukum Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi Wanprestasi atau Ingkar Janji terhadap Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018, Majelis Hakim menilai maksud dari petitum tersebut adalah untuk meminta dinyatakan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi wanprestasi/ ingkar janji terhadap perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan reconvensi angka 4 (empat) tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan petitum reconvensi angka 2 (dua), sehingga Majelis Hakim akan mengambil alih segala pertimbangan yang diuraikan dalam pertimbangan reconvensi di atas, dengan **demikian petitum gugatan reconvensi Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi angka 4 (empat) beralasan patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;**

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 (lima) yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan sah dan mengikat secara hukum Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 batal demi hukum dan segala akibatnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai pembatalan perjanjian, Pasal 1266 KUHPerdara mengatur: *"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam*



persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara, oleh karena tidak dipenuhinya perikatan, maka Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dapat menuntut hak-haknya, yang terdiri dari:

- a) Hak menuntut pemenuhan perjanjian, jika hal tersebut masih dapat dilakukan;
- b) Hak menuntut pemenuhan perjanjian, jika hal tersebut masih dapat dilakukan, disertai ganti kerugian;
- c) Hak menuntut pembatalan perjanjian;
- d) Hak menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya pada petitum rekonvensi angka 3 (tiga), hubungan hukum antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah suatu Perjanjian timbal balik, terdapat hak dan kewajiban para pihak yang saling berhadapan, begitu pula sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya pada petitum rekonvensi angka 4 (empat), telah dinyatakan adanya Wanprestasi, selain daripada itu telah diperoleh fakta hukum tidak ada kesepakatan perpanjangan jangka waktu memenuhi kewajibannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara, permintaan untuk pembatalan hubungan hukum “Perjanjian Jual Beli” sebagaimana **petitum rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi angka 5 (lima) adalah beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi;**

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangan petitum rekonvensi angka 6 (enam) Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang memohon agar menyatakan hukum bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan Wanprestasi atau Ingkar Janji maka Pembayaran sebesar Rp988.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dinyatakan hangus, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagai akibat dari terpenuhinya syarat batal adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1265 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:

“Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan”;



“Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdara tersebut, akibat dari terpenuhinya syarat batal adalah:

- Hapusnya perikatan;
- Membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan;
- Mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya;

dengan demikian, dikaitkan dalam perkara *a quo*, maka dengan telah dikabulkannya tuntutan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tentang syarat batal atau pembatalan Perjanjian Jual Beli, membawa akibat hapusnya perikatan antara Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan;

Menimbang, bahwa meskipun perjanjian sudah dinyatakan batal demi hukum, maka pembayaran harga tanah oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejumlah Rp988.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) sebagaimana telah dipertimbangkan pada petitum rekonvensi sebelumnya tidak dapat dinyatakan hangus justru sebaliknya Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai kreditur memiliki kewajiban untuk mengembalikan apa yang telah diterima oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu berupa pembayaran tanah *in casu* objek sengketa, dan setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Perjanjian Jual Beli antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (bukti P-2, T.I-1, dan T.II-2) diketahui tidak ada satu pasalpun yang mengatur mengenai klausula apabila perjanjian dibatalkan maka uang yang dibayarkan oleh pembeli akan hangus, dengan demikian **petitum rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi angka 6 (enam) harus ditolak**;

Menimbang, bahwa terkait petitum petitum gugatan rekonvensi angka 7 (tujuh) mengenai kerugian materil huruf a, yang memohon agar Majelis Hakim menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian materil yang diderita oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi akibat perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, ganti rugi karena akibat perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selama kurang lebih 3 (tiga) tahun yang tidak melunasi pembayaran pembelian tanah dengan harga keseluruhan sebesar Rp2.978.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh delapan juta rupiah),



apabila diperhitungkan uang Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam penjualan tanah tersebut dengan bunga. Bilamana uang Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut di depositokan pada bank dengan bunga 6 %/tahun, maka kerugian yang dialami Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sebagai berikut:

Bunga per tahun = Rp2.978.000.000,00 x 6 % = Rp178.680.000,00

Bunga selama 3 tahun = Rp178.680.000,00 x 3 = Rp536.040.000,00

akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati terhadap dalil mengenai ganti kerugian sepanjang pemeriksaan persidangan tidak dibuktikan, dan sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 459.K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 yang menyatakan bahwa: "*Dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar "uang ganti rugi" kepada Penggugat, Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut, bilamana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci kerugian dan berapa besarnya kerugian tersebut*";

Menimbang, bahwa di persidangan telah diperoleh fakta hukum bahwa harga jual tanah *in casu* objek sengketa adalah sejumlah Rp2.978.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh delapan juta rupiah), dan sudah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sejumlah Rp988.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) sehingga sisanya yang belum dibayarkan sejumlah Rp1.990.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus sembilan puluh juta rupiah), sehingga yang seharusnya dimintakan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berkaitan dengan ganti kerugian materil adalah sisa pembayaran yang belum dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dalam proses pembuktian di persidangan perkara *a quo* Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak mampu membuktikan bahwa uang sisa pembayaran bidang tanah perkara *a quo* akan digunakan untuk didepositokan pada bank, sehingga sudah selayaknya petitum gugatan rekonvensi terkait kerugian materil angka 7 (tujuh) huruf a di atas harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum mengenai kerugian materil angka 7 (tujuh) huruf b yang memohon kepada Majelis Hakim agar Penggugat Konvensi dihukum membayar biaya advokat dalam menangani perkara gugatan *a quo* sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), menurut pandangan Majelis Hakim bahwa dalam praktik beracara di pengadilan yang berlaku hingga sekarang ini, seseorang yang beracara di persidangan perdata tidak diwajibkan



menggunakan jasa advokat (*vide*: Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 89/PUU-XV/2017, halaman 20 *jo.* Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 77/PUU-XVIII/2020, halaman 19), sehingga dikaitkan dengan perkara *aquo*, tidak terdapat hubungan kausal antara biaya jasa advokat/pengacara dengan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lawan, lagipula biaya advokat/pengacara adalah tanggung jawab dan kewajiban yang sudah disepakati Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sendiri, sehingga tidak tepat bila dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 (tujuh) huruf b, khususnya mengenai kerugian immateril, di persidangan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak mengajukan alat-alat bukti yang mampu menunjukkan hubungan antara wanprestasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan kerugian Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam hal waktu, tenaga, pikiran dan mencemarkan nama baik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, sehingga permohonan ganti kerugian immateril harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat **petitum gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi angka 7 (tujuh) harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 (delapan) karena dalam perkara *aquo* yang dituntut adalah perbuatan membayar sejumlah uang, maka berdasarkan Pasal 606a Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) serta yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 75K/SIP/1972 dengan kaidah hukum yang pada pokoknya menyatakan *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang, maka **petitum gugatan rekonvensi Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi angka 8 (delapan) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 (sembilan), yang menjadi tuntutan dalam petitum ini adalah mengenai putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) dalam hal mana Majelis Hakim secara seksama berpedoman pada ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg serta memperhatikan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yang pada intinya agar Majelis Hakim yang memutus perkara Serta Merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil tersebut;



Menimbang, bahwa didalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan adanya alasan yang kuat dan mendesak yang memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan-ketentuan yuridis sebagaimana tersebut terdahulu, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap **petitum gugatan reconvensi Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi angka 9 (sembilan) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10 (sepuluh) yang memohon untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap harta bergerak ataupun tidak bergerak dari Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi, oleh karena dalam persidangan, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap objek sebagaimana tersebut, maka tidak beralasan untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap objek sengketa, **maka gugatan petitum reconvensi Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi angka 10 (sepuluh) tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat II Reconvensi/Tergugat II Konvensi dalam jawabannya tidak menyertakan secara nyata adanya poin reconvensi, namun setelah Majelis hakim membaca dan mencermati dalil-dalil jawaban Penggugat II Reconvensi/Tergugat II Konvensi, terdapat tuntutan balik (gugatan reconvensi) dalam petitum jawaban Penggugat II Reconvensi/Tergugat II Konvensi yang pada pokoknya agar Majelis Hakim menyatakan secara hukum penitipan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697/Sekartaji oleh Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi kepada Penggugat II Reconvensi/Tergugat II Konvensi tanggal 12 Maret 2018 adalah sah dan mengikat secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan diketahui bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697/Sekartaji adalah milik sah Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi, dan penitipan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697/Sekartaji dari Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi kepada Penggugat II Reconvensi/Tergugat II Konvensi didasarkan pada Perjanjian Jual Beli yang didaftarkan di notaris Taufiqur Rachman Nomor 783 tanggal 12 Maret 2018 (bukti P-2, T.I-1 dan T.II-1), diketahui pula dalam persidangan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi tidak mampu melunasi harga tanah sampai dengan batas waktu yang disepakati, sehingga Majelis Hakim menilai belum ada peralihan hak atas tanah dari pemilik Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697/Sekartaji, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat penitipan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697/Sekartaji oleh Penggugat I Reconvensi/Tergugat I Konvensi kepada Penggugat II Reconvensi/Tergugat II Konvensi tanggal 12 Maret 2018 adalah sah



dan mengikat secara hukum, dengan demikian **petitum gugatan reconvensi Penggugat II Reconvensi/Tergugat II Konvensi patut untuk dikabulkan;**

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa mengenai pembebanan biaya perkara akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan Majelis Hakim di dalam perkara *a quo*, oleh karena gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dinyatakan dikabulkan sebagian, akan tetapi mengenai pokok perkara gugatan yaitu perbuatan melawan hukum dinyatakan ditolak, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi berada pada pihak yang kalah, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi/ Tergugat Reconvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

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

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

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 783/2018 adalah sah;
3. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI



1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 697/Sekartaji, dengan luas 8510 m² (delapan ribu lima ratus sepuluh meter persegi) atas nama I Made Sedidi, yang terletak di Desa Sekartaji, Kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, Propinsi Bali;
3. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018;
4. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Wanprestasi atau Ingkar Janji terhadap Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018;
5. Menyatakan secara hukum Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tertanggal 12 Maret 2018 batal demi hukum dan segala akibatnya;
6. Menyatakan secara hukum penitipan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 697/Sekartaji oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tanggal 12 Maret 2018 adalah sah dan mengikat secara hukum;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.509.000,00 (tujuh juta lima ratus sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Jumat, tanggal 11 Maret 2022 oleh kami, **Dwi Asri Mukaromah, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Valeria Flossie Avila Santi, S.H.,M.H.**, dan **Jelika Pratiwi, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **17 Maret 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **Gede Eko Prayudi, A.Md.,S.H.**, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,



Valeria Flossie Avila Santi, S.H.,M.H.

Dwi Asri Mukaromah, S.H.

Jelika Pratiwi, S.H.

Panitera Pengganti,

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

Perincian biaya :

1.	Pendaftaran Rp	30.000,00
2.	ATK Rp	50.000,00
3.	Panggilan Rp	1.300.000,00
4.	PNBP Panggilan Rp	20.000,00
5.	Biaya Sumpah Rp	25.000,00
6.	Meterai Rp	10.000,00
7.	Redaksi Rp	10.000,00
8.	Biaya PS Rp	6.000.000,00
9.	Biaya wesel Rp	56.000,00
10.	Biaya pos Rp	8.000,00 +
Jumlah		Rp7.509.000,00

(tujuh juta lima ratus sembilan ribu rupiah)