



PUTUSAN
Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DARMAWAN BUDI RAHAYU, laki-laki, Tempat Lahir di Jakarta, Tanggal 21 Januari 1955, Agama Kristen Protestan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Status Kawin, bertempat tinggal di Jalan Pulau Asem IV, No 26, Kelurahan / Desa Jati, Rt 015, Rw 01, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur - Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **IRZA SYAHBANU PUTRA, S.H.**, Advokat yang berkantor di Jalan Tunjungan, Gg VIII, No. 3A, Mekarsari, Denpasar-Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 September 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 30 April 2020, Reg No. 226/2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

I WAYAN SUSILA, Laki-laki, Umur 54 Tahun, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Banjar Guliang, Desa Peceng, Kecamatan Tampaksiring, Kabupaten Gianyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **NGAKAN KOMPIANG DIRGA, S.H., Dkk**, Advokat yang berkantor di Jl. DR. Ir. Soekarno No. 99 Guliang Kawan – Bunutin – Bangli, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Maret 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal

Halaman 1 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



30 April 2020, Reg No. 228/2020 selanjutnya disebut
sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara ini;

Telah mempelajari bukti surat-surat yang bersangkutan;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi;

Telah memeriksa dan memperhatikan segala sesuatunya selama
pemeriksaan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10
Maret 2020 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Gianyar pada tanggal 11 Maret 2020 dalam Register Nomor
69/Pdt.G/2020/PN Gin, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan
dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar awal tahun 2014 Tergugat menawarkan kepada Penggugat untuk membeli tanah yang sudah berupa kavling - kavling yang terletak di Kelurahan Abianbase, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar - Bali.
2. Bahwa Tergugat mempunyai tanah yang sudah dikavling – kavling tersebut diatas yang peruntukannya adalah untuk didirikan bangunan untuk tempat tinggal.
3. Bahwa saat itu kondisi tanah – tanah kavling belum layak untuk tempat tinggal dan akses jalan masuk menuju tanah - tanah kavling tersebut diatas juga masih belum layak untuk digunakan sebagai akses jalan masuk menuju tanah - tanah kavling tersebut diatas.
4. Bahwa Tergugat berjanji kepada Penggugat apabila membeli tanah kavling – kavling tersebut diatas yaitu sebagai berikut :
 - Bahwa tanah – tanah kavling tersebut diatas dalam lingkungan dan kondisi yang layak untuk dibangun rumah sebagai tempat tinggal.
 - Bahwa Tergugat akan menyelesaikan akses jalan masuk yang layak menuju tanah - tanah kavling tersebut diatas dan juga akses jalan menuju masing - masing kavling tersebut diatas termasuk akses menuju tanah kavling yang akan dibeli Penggugat.

Halaman 2 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



5. Bahwa meskipun keadaan kavling – kavling tersebut diatas masih seperti dalam kondisi sebagaimana posita angka 03 tersebut diatas Penggugat tetap bersedia untuk membeli 2 (Dua) kavling dengan syarat – syarat dan ketentuan sebagaimana tersebut dalam posita angka 04 tersebut diatas.

6. Bahwa akses yang layak untuk jalan masuk tanah – tanah kavling dan akses ke masing - masing tanah kavling tersebut diatas adalah sangat dibutuhkan karena atas tanah kavling tersebut diatas peruntukannya adalah untuk dibangun rumah sebagai tempat tinggal.

7. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas termasuk janji – janji Tergugat tersebut diatas maka Penggugat tertarik dan bersedia untuk membeli 2 (Dua) bidang tanah kavling tersebut diatas yaitu kavling Blok 02851 dan kavling Blok 02852 keseluruhan sejumlah Rp. 691.300.000.- (Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah).

8. Bahwa pada Tanggal 17 April 2014 Penggugat telah menyelesaikan kewajibannya yaitu membayar lunas atas 2 (Dua) bidang tanah kavling tersebut diatas sejumlah Rp. 691.300.000.- (Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Tiga ratus Ribu Rupiah) melalui Isteri Penggugat (Melly Juliawati) dengan cara transfer ke Rekening Tergugat melalui Bank Central Asia.

9. Bahwa kemudian pada tanggal 21 April 2014 dibuat Kesepakatan / Perjanjian Jual – Beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT atas 2 (Dua) bidang tanah kavling tersebut diatas yaitu dengan :

- Akta Jual – Beli No. 46, Tertanggal 21 April 2014 yang dibuat dihadapan Ketut Alit Nariasih Dadu, SH Notaris dan PPAT Kabupaten Gianyar atas Jual – Beli sebidang tanah kavling Blok No. 02851 tertulis / tercatat seharga Rp. 87.500.000,- (Delapan Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

- Akta Jual – Beli No. 55, Tertanggal 21 April 2014 yang dibuat dihadapan Ketut Alit Nariasih Dadu, SH Notaris dan PPAT Kabupaten Gianyar atas Jual – Beli sebidang tanah kavling Blok No. 02852 tertulis / tercatat seharga Rp. 123.500.000,- (Seratus Dua Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

10. Bahwa Jual – Beli 2 (Dua) bidang tanah kavling tersebut diatas yang dibayarkan oleh Penggugat dan diterima oleh Tergugat yang

Halaman 3 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebenarnya (riilnya) adalah sejumlah Rp. 691.300.000.- (Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Tiga ratus Ribu Rupiah) **yang telah dibayar lunas** melalui Isteri Penggugat (Melly Juliawati) dengan cara transfer ke Rekening Tergugat melalui Bank Central Asia.

11. Bahwa Penggugat sudah berkali – kali menanyakan kepada Tergugat berkaitan janji – janji Tergugat sebagaimana poin 04 tersebut diatas yaitu Tergugat akan menyelesaikan akses jalan masuk yang layak menuju tanah - tanah kavling tersebut diatas dan akses menuju masing - masing kavling tersebut diatas termasuk akses menuju tanah kavling yang telah dibeli Penggugat dan tanah – tanah kavling yang telah dibeli Penggugat dalam lingkungan dan kondisi yang layak untuk dibangun rumah sebagai tempat tinggal.

12. Bahwa kemudian Tergugat telah membuat Surat Pernyataan Tertanggal 15 Mei 2015 yang pada pokoknya Tergugat menyatakan sanggup menyelesaikan janjinya / kewajibannya paling lambat sampai dengan Bulan Desember 2015 dan apabila pada Bulan Desember 2015 tidak dapat menyelesaikan akses jalan masuk maka Jual – Beli batal dan uang yang telah dibayarkan dan diterima oleh Tergugat akan dikembalikan utuh dan Jual – Beli Batal Demi Hukum.

13. Bahwa **hingga sampai dengan diajukannya Gugatan ini oleh Penggugat ternyata Tergugat tidak melaksanakan janji - janjinya dan kewajibannya tersebut diatas karena hingga saat ini kondisi tanah – tanah kavling tidak layak untuk dibangun bangunan rumah sebagai tempat tinggal dan akses jalan masuk menuju tanah – tanah kavling dan termasuk akses tanah menuju tanah – tanah kavling yang dibeli oleh Penggugat juga tidak layak untuk dilalui / dipergunakan.**

14. Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan Tertanggal 15 Mei 2015 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat maka Perjanjian Jual – Beli tanah – tanah kavling adalah Batal dan uang yang telah dibayarkan akan dikembalikan utuh kepada Penggugat tanpa syarat apapun.

15. Bahwa berdasarkan alasan – alasan hukum tersebut diatas maka Tergugat telah Cidera janji kepada Penggugat.

16. Bahwa berdasarkan alasan – alasan hukum tersebut diatas pula maka Jual – Beli atas 2 (Dua) bidang tanah kavling dengan Akta Jual – Beli No. 46, Tertanggal 21 April 2014 dan Akta Jual – Beli No. 55, Tertanggal 21 April 2014 yang dibuat dihadapan Ketut Alit Nariasih Dadu,

Halaman 4 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH Notaris dan PPAT Kabupaten Gianyar adalah Batal dengan segala akibat hukumnya termasuk mengembalikan uang Penggugat seluruhnya tanpa syarat apapun.

17. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut diatas maka Penggugat telah dirugikan baik secara Materiil dan Moriil.

18. Bahwa kerugian Materiil Penggugat adalah uang yang telah dibayarkan dan diterima oleh Tergugat yaitu sejumlah Rp. 691.300.000.- (Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Tiga ratus Ribu Rupiah).

19. Bahwa Penggugat berpotensi mengalami kerugian apabila uang sejumlah Rp. 691.300.000.- (Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Tiga ratus Ribu Rupiah) digunakan untuk modal usaha maka akan memperoleh keuntungan 10 % setiap bulannya yaitu sejumlah Rp. 69.130.000.- (Enam Puluh Sembilan Juta Seratus Tiga Puluh Ribu Rupiah) setiap bulannya sejak 17 April 2014 hingga Tergugat melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Penggugat.

20. Bahwa akibat perbuatan Tergugat maka Penggugat telah dirugikan secara Moriil yang apabila diperhitungkan yaitu sejumlah Rp. 1.000.000.000.- (Satu Milyar Rupiah).

21. Bahwa agar Tergugat melaksanakan Putusan Perkara Perdata a quo maka Tergugat dikenakan dwangsom sejumlah Rp. 1.000.000.- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya hingga Tergugat melaksanakan isi Putusan.

22. Bahwa untuk menjamin Gugatan Penggugat dapat berhasil dan dikabulkan maka Penggugat mohon harta - harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat termasuk 4 (Empat) bidang tanah untuk dapat diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan atau Sita Perbandingan terlebih dahulu yaitu antara lain:

- Sebidang Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik / SHM, No 985 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung – Bali, a/n. I Wayan Susila.
- Sebidang Tanah dan Bangunan dengan SHM No. 2755 yang terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar – Bali, a/n. Ni Ketut Arini seluas 345 m2.

Halaman 5 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik / SHM, No.03638 yang terletak di Kelurahan Abianbase, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar – Bali a/n I Wayan Susila seluas 250 m2.
- Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik / SHM, No.03639 yang terletak di Kelurahan Abianbase, Kecamatan Gianyar, Kabupaten Gianyar – Bali a/n I Wayan Susila seluas 175 m2.

23. Bahwa karena alat - alat bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah Akta Autentik dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat maka Penggugat mohon keputusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Perlawanan/Verzet dan upaya hukum lainnya (uit voorbaar bij voorraad).

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gianyar berkenan menerima Gugatan Penggugat dan selanjutnya untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan sebagai berikut :

- A. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- B. Menyatakan hukumnya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan atau Sita Perbandingan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Gianyar adalah sah dan berharga.
- C. Menyatakan hukumnya Tergugat telah Cidera Janji/Wanprestasi kepada Penggugat.
- D. Menyatakan hukumnya Akta Jual – Beli No. 46, Tertanggal 21 April 2014 dan Akta Jual – Beli No. 55, Tertanggal 21 April 2014 yang dibuat dihadapan Ketut Alit Nariasih Dadu, SH Notaris dan PPAT Kabupaten Gianyar adalah Batal dengan segala akibat hukumnya;
- E. Menyatakan hukumnya Tergugat harus mengembalikan uang sejumlah Rp. 691.300.000.- (Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Tiga ratus Ribu Rupiah) kepada Penggugat seketika dan tanpa syarat apapun.

Halaman 6 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- F.** Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang sejumlah Rp. 691.300.000.- (Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Tiga ratus Ribu Rupiah) kepada Penggugat seketika dan tanpa syarat apapun.
- G.** Menyatakan hukumnya Penggugat mengalami kerugian sejumlah Rp. 691.300.000.- (Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Juta Tiga ratus Ribu Rupiah) setiap bulannya yaitu sejumlah Rp. 69.130.000.- (Enam Puluh Sembilan Juta Seratus Tiga Puluh Ribu Rupiah) sejak 17 April 2014 hingga Tergugat melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Penggugat.
- H.** Menghukum Tergugat membayar sejumlah Rp. 69.130.000.- (Enam Puluh Sembilan Juta Seratus Tiga Puluh Ribu Rupiah) setiap bulannya kepada Penggugat terhitung sejak 17 April 2014 hingga Tergugat melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Penggugat .
- I.** Menyatakan hukumnya Penggugat telah dirugikan secara moriil oleh Tergugat yang apabila dinilai yaitu sejumlah Rp. 1.000.000.000.- (Satu Milyar Rupiah).
- J.** Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moriil sejumlah Rp. 1.000.000.000.- (Satu Milyar Rupiah) kepada Penggugat.
- K.** Menghukum Tergugat untuk membayar uang dwangsom kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000.- (Satu Juta Rupiah) setiap harinya hingga Tergugat melaksanakan Putusan.
- L.** Menyatakan hukumnya bahwa apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan maka atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat untuk dilakukan pelelangan dan hasilnya digunakan untuk membayar kepada Penggugat dan berkaitan biaya biaya pelelangan adalah dibebankan dan tanggung jawab sepenuhnya dari Tergugat.
- M.** Menyatakan hukumnya putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi,Perlawanan/Verzet dan upaya hukum lainnya (uit voorrbaar bij voorraad).

Halaman 7 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



N. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Gianyar berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan:

- Penggugat hadir Kuasanya;
- Tergugat hadir Kuasanya;

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 **Sdr. WAWAN EDI PRASTIYO, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Gianyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Juni 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut pihak Kuasa Tergugat memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakuinya secara tegas ;
2. Untuk dalil gugatan tanpa halaman poin nomor 01 dapat diberikan jawaban sebagai berikut : Bahwa Tergugat tidak pernah menawarkan kepada Penggugat untuk membeli tanah kapling, yang benar dalam penyedia tanah kapling tentu ada bagian pemasaran, apakah menawarkan lewat media cetak atau medsos sehingga Penggugat ada niat untuk membeli dan Tergugat yakin Penggugat telah mengetahui tanah kapling yang akan dibeli sehingga Penggugat mentukan pilihan tanah kapling yang dimaksud dan menemui Tergugat untuk melakukan

Halaman 8 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



transaksi dengan pembayaran uang muka dan selang beberapa bulan langsung dilunasi ;

3. Untuk dalil gugatan tanpa halaman poin nomor 02 Tergugat tidak memberikan tanggapan dan membenarkan dalil gugatan Penggugat tersebut ;

4. Untuk dalil gugatan tanpa halaman poin nomor 03 dapat diberikan jawaban sebagai berikut : Bahwa benar tanah kapling yang berlokasi di Kelurahan Abianbase yang Penggugat maksud belum layak untuk tempat tinggal karena belum dibangun rumah oleh Penggugat, sehingga benar tanah tersebut belum layak untuk tempat tinggal. Pertanyaannya seperti apa atau dimana ada tanah kapling yang layak untuk tempat tinggal sebelum dibangun rumah?, terus yang dimaksud tanah kapling yang Penggugat maksud yang mana?, Blok apa, nomor berapa, penyandingnya siapa, sebelah mana jalan, jadi obyeknya harus jelas karena banyak tanah kapling disekitarnya. Sedangkan akses jalan menuju tanah-tanah kapling pasti ada dan layak untuk digunakan dan sebagai bukti disekitarnya yang membeli tanah-tanah kapling sudah membangun, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

5. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 04 dapat diberikan jawaban sebagai berikut : Bahwa benar tanah kapling yang Tergugat jual sangat layak untuk dibangun tempat tinggal demikian juga akses jalan menuju tanah-tanah kapling juga sudah layak digunakan, seperti yang sudah Tergugat jelaskan pada dalil jawaban Tergugat halaman 2 poin nomor 4 ;

6. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 05 tidak lagi diberikan jawaban dan untuk jawabannya sudah dijawab pada halaman 2 poin nomor 4 dan 5 ;

7. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 06 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa akses jalan utama lebarnya 6 meter termasuk got kanan kiri masing 50 cm, dan jalan menuju masing-masing tanah kapling lebarnya 4,50 meter termasuk got kanan kiri masing-masing 50 cm sehingga sangat layak untuk dibangun rumah ;

Halaman 9 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 07 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa benar Penggugat telah membayar lunas atas 2 kapling blok 02851 dan 02852 seharga Rp. 691.300.000,- (enam ratus Sembilan puluh satu juta tiga ratus ribu rupiah) ;

9. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 08 s/d poin nomor 10 Tergugat membenarkan ;

10. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 11 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa Tergugat sudah melaksanakan semua kewajiban sebagai pengembang seperti akses jalan menuju tanah-tanah kapling termasuk tanah kapling yang dibeli Penggugat yang sangat layak untuk dibangun rumah ;

11. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 12 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa benar Tergugat sepertinya pernah menandatangani surat pernyataan tahun 2015 dan mungkin benar tanggal tersebut akan tetapi Tergugat lupa, yang jelas intinya Tergugat berjanji menyelesaikan akses jalan paling lambat bulan Desember 2015 dan hal tersebut Tergugat sudah penuhi akan tetapi Penggugat tidak pernah datang untuk membangun dan juga tidak pernah datang untuk menyelesaikan proses jual belinya ke notaris sampai saat ini atau sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Gianyar ;

12. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 13 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bukan Tergugat yang tidak melaksanakan janji (ingkari janji) tetapi sebaliknya Penggugatlah yang tidak pernah melaksanakan janjinya untuk menyelesaikan proses jual beli tersebut dengan Tergugat di Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu, SH., ;

13. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 14 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Untuk surat perjanjian mungkin benar atau tidak tanggal 15 Mei 2015 yang Tergugat tandatangani yang isinya tidak semua Tergugat ketahui,

Halaman 10 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



akan tetapi seingat Tergugat inti dari surat perjanjian tersebut untuk menyelesaikan akses jalan pada akhir 2015 dan itupun sudah Tergugat penuhi sehingga Tergugat tidak ada cedera janji, dengan demikian dalil gugatan Penggugat ini sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

14. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 15 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat tersebut yang berlandaskan hukum sehingga Tergugat tidak dapat dinyatakan cidera janji justru sebaliknya Penggugatlah yang cidera janji karena tidak pernah menyelesaikan proses jual beli tersebut ;

15. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 16 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa tidak ada alasan hukum Penggugat membatalkan perjanjian akta jual beli yang telah ditandatangani baik Penggugat maupun Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Alit Nariaih Dadu terhadap tanah kapling sesuai blok 02851 dan 02852 tertanggal 21 April 2014 No. 46 dan 55, karena Tergugat tidak pernah wan prestasi atas apa yang sudah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dan justru kalau dilihat dari permasalahannya Penggugatlah yang wan prestasi ;

16. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 17 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Akibat perbuatan tersebut justru Tergugatlah yang dirugikan secara moril, karena sepanjang karir atau usaha yang Tergugat jalankan tidak pernah melakukan perbuatan melawan hokum seperti yang didalilkan Penggugat bahwa Tergugat melakukan wan prestasi ;

17. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 19 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa dari awal Penggugat membeli tanah kalping yang berlokasi di Kelurahan Abianbase tersebut yang disampaikan oleh bawahan Tergugat bahwa tanah yang akan dibeli Penggugat untuk proses suratnya paling cepat 1 tahun dan paling lambat 2 tahun karena masih berupa DD/ Petok D dan Penggugat mengatakan tidak masalah karena Penggugat membeli tanah tersebut untuk investasi, dengan demikian sebenarnya baik

Halaman 11 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat maupun Tergugat tidak ada kerugian materiil karena Penggugat membeli tanah dan tanah sudah Tergugat siapkan, akan tetapi Penggugat membatalkan secara sepihak dan itu tidak dibenarkan oleh undang-undang, dengan demikian untuk tuntutan ganti rugi tersebut sudah sepantasnya ditolak ;

18. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 20 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa dengan melihat dari apa yang Tergugat sampaikan tersebut justru Tergugatlah yang dirugikan secara moril dan apabila diperhitungkan dengan sejumlah uang maka Tergugat dirugikan Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

19. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 21 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Seperti apa yang Tergugat sampaikan diatas sudah sepatutnya majelis hakim menolak gugatan Penggugat sehingga uang dwangsom sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu Juta Rupiah) yang harus dibayar Tergugat setiap harinya ditolak ;

20. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 22 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa awalnya Penggugat menyampaikan kepada Tergugat untuk menukar tanah kapling yang sudah dibeli dengan yang lain dan menanyakan dimana saja Tergugat punya tanah yang akan dijual karena tidak senang dengan tanah kapling yang sudah dibeli tersebut dan ditunjukkanlah oleh Tergugat seperti SHM No. 985 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, atas nama I Wayan Susila (Tergugat), SHM No. 2755 di Desa Mas Ubud atas nama Ni Ketut Arini, SHM No. 03638 yang terletak di Kelurahan Abianbase atas nama Tergugat dan SHM No. 03639 yang terletak di Kelurahan Abianbase atas nama Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan perkara aquo, dengan demikian Penggugat sejatinya sudah memiliki iktikad tidak baik dalam mendapatkan keinginannya atau Penggugat mempunyai niat gembling dengan pengeluaran yang sedikit supaya dapat yang lebih banyak, dan semua pembeli tanah kapling lainnya tidak ada yang complain atas keadaan tanah dan akses jalan dan sudah ada yang membangun rumah,

Halaman 12 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



dengan demikian Majelis Hakim sudah sepatutnya menolak dalil gugatan ini;

21. Terhadap dalil gugatan Penggugat tanpa halaman poin nomor 23 dapat diberikan jawaban sebagai berikut :

Bahwa kalau Penggugat mengatakan Akta Autentik yang diajukan sebagai bukti yang tidak bisa disangkal kebenarannya, juga Tergugat tidak pernah meyangkal Akta Autentik seperti akta jual beli No. 46 dan 55 tanggal 21 April 2014 yang sudah disepakati justru sebaliknya Penggugatlah secara sepihak ingin membatalkan akta tersebut, dengan demikian dalil gugatan ini sudah sepatutnya ditolak ;

Berdasarkan atas uraian jawaban gugatan tersebut diatas, bersama ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau

Bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Demikian disampaikan atas perhatian dan berkenan Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini diucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat, Kuasa Penggugat mengajukan Replik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Gianyar tertanggal 16 Juli 2020;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat, Kuasa Tergugat mengajukan Duplik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Gianyar tertanggal 30 Juli 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli No. 46, tertanggal 21 April 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-1a;

Halaman 13 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



2. Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli No. 55, tertanggal 21 April 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-1b;
3. Fotokopi dari fotocopi Slip Pemindahan Dana antar Rekening BCA tertanggal 17 April 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-2a;
4. Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi Pembayaran, tertanggal 3 Mei 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-2b;
5. Fotokopi dari fotocopi Kutipan Akta Perkawinan No. 2074/I/2002, tertanggal 8 Juni 2002, antara Darmawan Budirahayu dengan Melly Juliawati Haliman, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
6. Fotokopi dari fotocopi Surat Pernyataan atas nama I Wayan Susila, tertanggal 12 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
7. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan atas nama I Wayan Susila, tertanggal 4 Mei 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
8. Fotokopi dari fotocopi Surat Kuasa Nomor 07, tertanggal 3 Mei 2016, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
9. Fotokopi dari fotocopi foto jalan, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
10. Fotokopi dari fotocopi foto jalan, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
11. Fotokopi dari fotocopi foto jalan, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa fotokopi alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat di atas, Penggugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah dan selanjutnya memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi NYOMAN SUCI MAHARTINI, S.H., pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pada saat diperiksa dalam keadaan sehat jasmani, rohani dan siap memberikan keterangan didepan persidangan ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga namun ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat dimana Penggugat dan Tergugat sama-sama bergerak dibidang Properti;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak kenal dengan Tergugat dan kenal setelah ada transaksi Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 14 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diberikan kuasa oleh Penggugat terkait dengan jual beli tanah kavlingan antara Penggugat dengan Tergugat pada bulan Mei tahun 2016;
- Bahwa setahu saksi transaksi antara Penggugat dengan Tergugat itu ada 2 (dua) tanah kavlingan;
- Bahwa tahun 2016 Penggugat ada di Bali dan bertemu saksi di hotelnya, dimana saat itu saksi diminta oleh Penggugat untuk menjadi kuasa terkait jual beli 2 (dua) tanah kavlingan dengan Tergugat dan membantu untuk menyelesaikan permasalahan tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa permasalahan dari jual beli tanah kavlingan tersebut adalah Tergugat tidak menepati janji terkait akses jalan menuju tanah kavlingan tersebut yang rusak;
- Bahwa Saksi mengetahui dan pernah melihat Surat Pernyataan atas nama I Wayan Susila, tertanggal 12 Mei 2015 (Bukti P-4), namun saksi tidak mengetahui kapan dibuatnya;
- Bahwa saksi pernah memegang fotocopi surat pernyataan (bukti P-4) tersebut;
- Bahwa saksi diperlihatkan surat pernyataan (bukti P-4) tersebut pada tahun 2016 oleh Penggugat dan dari hal tersebut saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Surat Pernyataan atas nama I Wayan Susila, tertanggal 4 Mei 2016 (bukti P-5);
- Bahwa saat pembuatan surat pernyataan (bukti P-5) tersebut saksi ikut dan surat pernyataan tersebut dibuat di Kantor Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu;
- Bahwa Setahu saksi isi dari surat pernyataan (bukti P-5) tersebut adalah Tergugat akan menyelesaikan jalan aspal akses masuk ke 2 (dua) tanah kavlingan maksimal sampai bulan Desember 2016, apabila pada bulan Desember 2016 Tergugat tidak dapat menyelesaikannya maka jual beli atas nama Penggugat batal dan uang yang telah dibayarkan Penggugat akan dikembalikan;
- Bahwa saksi pada tahun 2017 pernah ke lokasi tanah kavlingan tersebut, namun saksi tidak bisa masuk karena jalan masuk menuju tanah kavlingan tersebut retak dan batas disebelah barat jalan tersebut terdapat sungai dimana pembatasnya agak jebol;

Halaman 15 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa saksi pernah mencari Tergugat setelah batas waktu didalam surat pernyataan Tergugat tertanggal 4 Mei 2016 lewat dan Tergugat saat itu mengatakan tidak mempunyai uang untuk mengembalikan kepada Penggugat, dimana Tergugat meminta waktu dan akan mengembalikan uang Penggugat jika tanah Tergugat sudah laku terjual ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan dibuat surat pernyataan Tergugat yang pertama tahun 2015 dan untuk surat pernyataan Tergugat yang kedua dibuat tahun 2016 saksi mengetahui dibuatnya di Notaris dan saksi hadir saat itu;
- Bahwa Saksi pernah ke kantor Notaris untuk menanyakan proses penyelesaian dari sertifikat tanah kavlingan tersebut namun belum selesai;
- Bahwa saksi diberikan kuasa oleh Penggugat untuk mengurus proses pensertifkatan tanah kavlingan tersebut termasuk penandatanganan surat-surat;
- Bahwa saksi terakhir ke lokasi tanah kavlingan tersebut pada pertengahan tahun 2017 namun saksi saat itu tidak sampai tepat didepan tanah kavlingannya karena saksi tidak berani maka saksi jalan kaki menuju tanah kavlingan tersebut dan saat itu saksi melihat jalan menuju ke lokasi tanah kavlingan tersebut sudah diaspal namun jalannya pecah-pecah dan anjlok, setelah itu baru saksi ke rumah Tergugat untuk menanyakan keadaan jalan tersebut;
- Bahwa jalan retak dan jebol yang dimaksud saksi tersebut berada tepat didepan tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan jalan menuju ke lokasi tanah kavlingan tersebut diaspal;
- Bahwa pada tahun 2016 saksi diberitahu oleh Penggugat untuk mengecek ke lokasi tanah kavlingan karena menurut Penggugat jalan menuju ke lokasi tanah kavlingan belum dibuat, kemudian saksi cek ke lokasi saat itu jalan belum ada, namun sudah ada bahan-bahan materialnya, maka dari itu dibuatkanlah surat pernyataan Tergugat tertanggal 4 Mei 2016;
- Bahwa saksi 2 (dua) kali ke kantor Notaris menanyakan sertifikat;
- Bahwa saksi diberikan kuasa untuk progres dari tanah kavlingan tersebut, dimana apakah sudah ada jalan, apakah jalannya diaspal

Halaman 16 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian saksi melaporkan kepada Penggugat beserta bukti-buktinya berupa foto-foto;

- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Tergugat belum melakukan proses jual beli atau dibuatkan Akta Jual Beli namun Penggugat sudah membayar lunas kepada Tergugat;
- Bahwa setahu saksi sebelum dibuatkan surat pernyataan tertanggal 4 Mei 2016 jalan menuju ke lokasi tanah kavlingan belum ada dan setelah dibuatkan surat pernyataan tersebut baru ada jalan;
- Bahwa setahu saksi maksud dari Penggugat jalan yang tidak layak menuju ke lokasi tanah kavlingannya adalah jalannya pecah-pecah dan agak anjlok;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses pembuatan jalan menuju ke lokasi tanah kavlingan tersebut ;
- Bahwa saksi dihubungi oleh kantor notaris 3 (tiga) kali sekitar akhir 2017 atau awal 2018 bahwa sertifikat sudah selesai atas nama Tergugat (I Wayan Susila);
- Bahwa setiap sebulan sekali saksi menghubungi Penggugat yang berada diluar negeri;
- Bahwa saksi tidak pernah menghubungi Penggugat terkait penandatanganan sertifikat tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa pada pertengahan tahun 2017 untuk penyelesaian masalah Penggugat tersebut diserahkan kepada pengacara;
- Bahwa Penggugat pernah mengatakan kepada saksi bahwa Tergugat pernah meminta tanah yang lain untuk ditukar akan tetapi Penggugat tidak mau karena harganya mahal;
- Bahwa saksi terakhir menghubungi Penggugat pada tanggal 16 Nopember 2020 dan Penggugat menginginkan membatalkan perjanjian dengan Tergugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah di Tergugat pada tahun 2014;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat membeli tanah dari Tergugat dari informasi Penggugat;
- Bahwa berdasarkan informasi Penggugat , saat membeli tanah dari Tergugat pada tahun 2014 Penggugat sudah melihat langsung lokasi tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa saat pembuatan surat pernyataan tertanggal 4 Mei 2016 (Bukti P-5) yang dibuat dinotaris saksi dan istri Penggugat ikut dan

Halaman 17 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selesai pembuatan surat pernyataan tersebut Penggugat,istri Penggugat,saksi dan Tergugat melihat ke lokasi tanah kavlingan tersebut, setelah itu Penggugat dan istrinya pergi ke luar negeri;

- Bahwa setahu saksi pada tahun 2016/2017 Penggugat dan Tergugat belum membuat Akta Jual Beli;
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Tergugat hanya membuat surat perjanjian nomor 46 dan nomor 55 saja di notaris dan surat-suratnya masih berupa pipil;
- Bahwa saksi mengetahui surat perjanjian nomor 46 dan nomor 55 karena diperlihatkan oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah memberitahu saksi terkait proses penyelesaian sertifikatnya, hanya dari kantor notaris yang menghubungi saksi bahwa sertifikat sudah selesai pada pertengahan tahun 2017;
- Bahwa setahu saksi jalan menuju lokasi tanah kavlingan tersebut bisa dilalui namun saksi tidak berani melaluinya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam perkara ini mengajukan alat bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli No. 46, tertanggal 21 April 2014, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli No. 55, tertanggal 21 April 2014, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Sertipikat Hak Milik No. 03638, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi sesuai aslinya Sertipikat Hak Milik No. 03639, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi dari fotocopi foto jalan, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi dari fotocopi foto jalan, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi dari fotocopi foto jalan, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli Nomor 407/2017, tertanggal 28 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi sesuai aslinya Akta Jual Beli Nomor 406/2017, tertanggal 28 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;

Menimbang, bahwa fotokopi alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat di atas, Kuasa Tergugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang didengar keterangannya di bawah

Halaman 18 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sumpah dan selanjutnya memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I WAYAN SUWARTANA pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pada saat diperiksa dalam keadaan sehat jasmani, rohani dan siap memberikan keterangan didepan persidangan ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan ada hubungan pekerjaan namun tidak ada hubungan keluarga dimana saksi sebagai bagian pemasaran tanah kavlingan milik Tergugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa awal terjadi transaksi terkait jual beli tanah kavlingan antara Penggugat dengan Tergugat adalah saksi mendapatkan informasi bahwa ada yang mencari tanah kavlingan kemudian datang seorang wanita yang kalau tidak salah namanya adalah bu dewi, maksud bu dewi tersebut adalah untuk membeli tanah kavlingan di Tedung Kelurahan Abianbase milik Tergugat;
- Bahwa setahu saksi bu dewi membeli tanah kavlingan tersebut atas perintah bosnya;
- Bahwa setahu saksi, Bu Dewi tersebutlah yang mengecek tanah kaplingan tersebut dan disepakati mencari 2 kaplingan atas suruhan bosnya dan Bu Dewi sendiri yang memberikan uang muka atau tanda jadi pembelian kaplingan tersebut dan pada saat pelunasan di kantor notaris baru bosnya datang;
- Bahwa sebelum disepakati tanah kaplingan tersebut oleh Bu Dewi, saksi sudah menjelaskan karena surat tanah tersebut belum berupa sertifikat masih berupa DD/Petok D atau Buku C sehingga suratnya akan lama selesai paling cepat setahun dan paling lama dua tahun dan bu Dewi mengatakan tidak masalah karena bosnya beli kaplingan tersebut untuk investasi;
- Bahwa saksi lupa kapan terjadi jual beli tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait surat perjanjian dan surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat karena tugas saksi hanya memasarkan tanah kavlingannya saja;
- Bahwa setahu saksi saat pertama kali memasarkan tanah kavlingan tersebut kepada bu dewi jalan menuju tanah kavlingan tersebut belum diaspal;

Halaman 19 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi setelah tanah kavlingannya dijual kepada Penggugat melalui ibu dewi jalan menuju tanah kavlingan tersebut sudah diaspal;
- Bahwa saksi melihat langsung proses pengaspalan jalan tersebut namun saksi lupa tahun berapa diaspal jalan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait proses sertifikat tanah kavlingan tersebut karena sudah diurus di kantor notaris ;
- Bahwa setahu saksi masalah negosiasi harga sampai deal harga pembelian tanah kavlingan tersebut bu dewi yang memutuskan, kemudian untuk pembayaran pelunasannya baru bos bu dewi yang datang;
- Bahwa setahu saksi bu dewi yang menyatakan tidak masalah dengan tanah kavlingan tersebut yang masih berupa tanah DD/Petok D;
- Bahwa setahu saksi bu dewi hanya membayar tanda jadi (DP) saja setelah itu bos bu dewi yang membayar lunas ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi 2(dua) tanah kavlingan tersebut karena saksi sering ke wilayah tersebut;
- Bahwa jalan menuju tanah kavlingan tersebut sudah diaspal 1 (satu) kali tidak pernah ada perbaikan dan setahu saksi jalan tersebut masih utuh sampai sekarang;
- Bahwa setahu saksi jalan menuju tanah kavlingan tersebut pernah diperbaiki namun jalan air/kalinya saja, bukan jalan utama yang diaspal karena jalannya masih utuh dan bagus sampai sekarang;
- Bahwa setahu saksi pembatas/kalud pernah longsor atau amblas namun bukan di tanah kavlingan tersebut tapi ditempat lain, jauh dari lokasi tanah kavlingan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait surat pernyataan (Bukti P-4 dan P-5);
- Bahwa setahu saksi jalan menuju tanah kavlingan tersebut sekitar 2015/2016 ;
- Bahwa saksi pernah bertemu satu kali dengan Penggugat saat pelunasan tanah kavlingan tersebut dikantor notaris;
- Bahwa setahu saksi yang pertama kali mengetahui lokasi tanah kavlingan tersebut adalah bu dewi;

Halaman 20 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa setahu saksi Penggugat melunasi pembayaran pembelian tanah kavlingan tersebut melalui transfer karena Penggugat saat itu tidak membawa uang tunai ;
- Bahwa saksi tidak melihat bukti transfer pembayaran pelunasan tersebut;

2. Saksi PUTU GEDE ARYA KORIAWAN pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pada saat diperiksa dalam keadaan sehat jasmani, rohani dan siap memberikan keterangan didepan persidangan ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja di kantor notaris Ketut Alit Nariasih Dadu sejak tahun 1993;
- Bahwa saksi mengetahui PPJB jual beli tanah nomor 46 dan 55 yang dibuat oleh Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu tanggal 21 April 2014, karena saksi sebagai staf Notaris tersebut;
- Bahwa setahu saksi PPJB tersebut terkait jual beli tanah dimana I Wayan Susila (Tergugat) sebagai penjual dan Darmawan Budi Rahayu (Penggugat) sebagai pembeli ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat pernyataan (Bukti P-4 dan P-5) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui lokasi tanah yang di jual beli oleh Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi dalam proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tanah tersebut belum bersertifikat maka dibuatkan PPJB;
- Bahwa setahu saksi pemecahan dan sertifikat selesai tahun 2015 atas nama pemilik tanah dan tanah tersebut sudah bisa diproses jual beli;
- Bahwa saksi tidak pernah menghubungi Penggugat untuk dilakukan penandatanganan akta jual beli (AJB) karena itu bukan tugas saksi, akan tetapi setahu saksi, teman saksi yang punya tugas untuk itu sudah menghubungi Penggugat dan dijawab ya, namun tidak pernah datang;
- Bahwa SHM atas tanah tersebut sudah dibalik nama atas nama Tergugat tahun 2016;
- Bahwa setahu saksi pajak penjualan dan pembekian sudah dibayar pemerintah;
- Bahwa setahu saksi oleh karena sudah terlalu lama Penggugat tidak datang ke kantor notaris untuk tanda tangan akta jual beli maka untuk untuk menjaga agar pajak yang sudah dibayarkan tidak hangus maka tahun 2017 dibuatkan akta jual beli dan diberikan nomor yang sudah ditandatangani oleh semua pihak kecuali Penggugat tidak tandatangan karena tidak pernah datang ke Kantor Notaris ;

Halaman 21 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah pelunasan pembayaran transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat namun biasanya kalau sudah diabuatkan Akta Jual Beli artinya pembayarannya sudah lunas;
- Bahwa saksi di kantor notaris Ketut Alit Nariasih Dadu bagian pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat pernyataan (Bukti P-4 dan P-5) karena hal tersebut adalah kewenangan notaris;
- Bahwa setahu saksi keseluruhan tanah tersebut sertifikatnya atas nama Tergugat setelah itu baru dipecah-pecah ke pembeli tanah termasuk ke atas nama Penggugat;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan sertifikat tanah tersebut dibawa dari BPN ke kantor, namun sertifikat 2(dua) tanah kavlingan tersebut selesai tahun 2016;
- Bahwa saksi mengetahui bukti T-3 dan T-4 berupa fotocopi sertifikat atas nama I Wayan Susila (Tergugat) ;
- Bahwa setahu saksi jika Penggugat sudah menandatangani akta jual beli tersebut maka untuk proses balik nama dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat sejak didaftarkan ke BPN sekitar 1 (satu) bulan sudah selesai sertifikatnya ;
- Bahwa setahu saksi setelah terbit sertifikat untuk kedua tanah kavlingan tersebut atas nama Tergugat pada tahun 2016, Penggugat sudah dihubungi melalui telpon oleh teman saksi namun Penggugat tidak datang juga ke kantor;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2017 untuk penandatanganan akta jual beli, teman saksi sudah menghubungi Penggugat melalui telpon namun Penggugat juga tidak datang ke kantor ;
- Bahwa setahu saksi kedua sertifikat tanah kavlingan atasnama I Wayan Susila (Tergugat) masih berada di kantor notaris;
- Bahwa setahu saksi jika Penggugat datang dan tanda tangan, akta jual beli tersebut tahun 2016 sudah bisa dibuat;
- Bahwa setahu saksi jika akta jual beli kurang tanda tangan dari salah satu pihak maka akta jual beli tersebut bisa diberikan nomor akta, dan jika salah satu pihak yang sebelumnya belum tanda tangan dan sekarang mau untuk tanda tangan, akta jual beli tersebut masih bisa dipakai namun dibuatkan surat keterangan keterlambatan dengan alasan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat pernah ke kantor notaris;

3. Saksi I KETUT TRI ARTIKA pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pada saat diperiksa dalam keadaan sehat jasmani, rohani dan siap memberikan keterangan didepan persidangan ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat;

Halaman 22 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bekerja sebagai makelar tanah dimana awalnya saksi dihubungi oleh Tergugat kalau ada pembeli tanah kavlingan dan saksi agar menunjukkan tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa lokasi 2 (dua) tanah kavlingan tersebut adalah di Banjar Tedung, Kelurahan Abianbase, Gianyar;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa awal tanah kavlingan tersebut adalah tanah satu bidang kemudian tanah tersebut di kavling-kavlingkan, namun saksi lupa kapan tanah tersebut dikavlingkan;
- Bahwa setahu saksi orang bernama bu dewi yang datang ke lokasi tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa setahu saksi bu dewi membeli 2 (dua) tanah kavlingan;
- Bahwa setahu saksi yang mensepakati harga ke 2 (dua) tanah kavlingan tersebut dengan Tergugat adalah bu dewi ;
- Bahwa setahu saksi bu dewi mengatakan yang membeli 2 (dua) tanah kavlingan tersebut adalah bosnya, dimana bu dewi hanya sebagai perantara ;
- Bahwa setahu saksi ke 2 (dua) tanah kavlingan tersebut akan dipakai investasi oleh bos bu dewi;
- Bahwa saksi sudah menjelaskan kepada bu dewi bahwa tanah kavlingan tersebut masih berupa tanah DD/Petak D belum berupa SHM, proses untuk surat-suratnya agak lama, dan waktu itu bu dewi mengatakan tidak masalah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah harga ke 2 (dua) tanah kavlingan yang disepakati oleh bu dewi dengan Tergugat, saksi hanya mengantar bu dewi dan menunjukkan lokasi tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sudah dibayar lunas ke 2 (dua) tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat pernah membuat surat pernyataan di Notaris;
- Bahwa setahu saksi pembeli-pembeli tanah kavlingan lainnya di lokasi tersebut selain Penggugat tidak ada masalah terkait jual beli tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa jalan menuju lokasi tanah kavlingan tersebut sudah diaspal ;
- Bahwa jalan menuju lokasi tanah kavlingan tersebut sekitar 4 (empat) tahun yang lalu diaspal ;
- Bahwa saksi melihat saat proses pengaspalan jalan menuju ke lokasi tanah kavlingan dan hasilnya bagus;
- Bahwa rumah saksi dekat dengan lokasi tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa terdapat got pada jalan menuju tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan bu dewi di lokasi tanah kavlingan, dimana saat itu bu dewi sendirian dan saksi bersama teman;
- Bahwa setelah saksi tunjukan lokasi tanah kavlingannya kepada bu dewi kemudian masalah kesepakatan harga bu dewi sudah langsung berurusan dengan Tergugat;

Halaman 23 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui jika tanah kavlingan tersebut akan digunakan investasi oleh bos bu dewi dari teman saksi yang ikut saat itu dilokasi yang bernama pak wayan
- Bahwa saksi lupa tahun berapa jalan menuju tanah kavlingan tersebut diaspal;
- Bahwa saksi tidak pernah lagi ke lokasi tanah kavlingan setelah tidak ada pembeli lagi;
- Bahwa saksi tidak ingat tahun berapa menunjukkan lokasi tanah tanah kavlingan tersebut kepada bu dewi;
- Bahwa saat saksi menunjukkan tanah kavlingan tersebut kepada bu dewi, jalan menuju lokasi tanah kavlingan sudah diaspal, sudah ada got, kali dan talud;
- Bahwa setelah saksi menunjukkan tanah kavlingan tersebut kepada bu dewi, saksi tidak pernah ke lokasi tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada jalan diaspal menuju tanah kavlingan tersebut ada yang amblas atau anjlok, yang jelas waktu saksi menunjukkan tanah kavlingan kepada bu dewi, jalan yang diaspal kondisinya bagus tidak ada yang amblas atau anjlok;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalud yang ada di lokasi tanah kavlingan tersebut roboh, namun saksi tidak pernah melihat langsung;
- Bahwa setelah saksi menunjukkan lokasi tanah kavlingan kepada bu dewi, saksi tidak mengetahui apakah ada perbaikan jalan menuju lokasi tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa teman saksi yang bersama saksi saat menunjukkan lokasi tanah kavlingan kepada bu dewi tersebut bernama I Wayan Suartana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti nama sebenarnya dari bu dewi tersebut, karena dipanggil bu dewi dan saksi tidak ingat wajah dari bu dewi tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui terjadi permasalahan jual beli terkait 2 (dua) tanah kavlingan tersebut dari informasi Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 6 Nopember 2020 untuk mengetahui dan memeriksa keadaan objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 6 Januari 2021;

Halaman 24 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas yang pada pokoknya adalah Wanprestasi;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan Tergugat tidak memenuhi janjinya akan akses jalan masuk yang layak menuju tanah-tanah kavling termasuk yang dibeli Penggugat serta tanah kavling yang dalam lingkungan dan kondisi yang layak sebagai tempat tinggal;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah yang pada pokoknya mendalilkan telah melaksanakan semua kewajibannya telah menyediakan akses jalan menuju tanah-tanah kavling termasuk tanah kavling yang dibeli Penggugat yang sangat layak untuk dibangun rumah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 283 Rbg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti bertanda P-1a sampai dengan P-9 masing-masing telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bemeterai cukup sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti surat **P-2a,P-3,P-4,P-6,P-7,P-8 dan P-9** berupa fotokopi dari fotokopi, yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah jika didukung alat bukti lainnya, demikian pula Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi NYOMAN SUCI MAHARTINI, S.H. dibawah sumpah maka dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-9 yang telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bemeterai cukup sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah, kecuali bukti surat bertanda T-5,T-6 dan T-7, berupa fotokopi dari fotokopi, dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah jika didukung alat bukti lainnya, demikian pula Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi I Wayan Suwartana, Putu Gede Arya Koriawan dan I Ketut Tri Artika, dibawah sumpah maka dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah;

Halaman 25 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa memperhatikan jawabjinawab para pihak maka Majelis Hakim mendudukkan sengketa apakah Tergugat telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1a sama dengan bukti T-1 berupa perjanjian nomor 46, buti P-1b sama dengan bukti T-55 berupa perjanjian nomor 55, yang diakui dan dibenarkan oleh Tergugat telah ternyata Penggugat telah membeli 2 (dua) tanah kavling blok 02851 dan blok 02852 yang telah dibayar lunas oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa mencermati jawab jinawab kedua belah pihak dapat diambil suatu kesimpulan yang menjadi suatu sengketa dalam perkara ini adalah janji Tergugat atas akses jalan yang layak serta lingkungan tanah kavling yang layak untuk dibangun rumah tempat tinggal, dan oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah ada kesepakatan antara pihak akan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan pada pokoknya Tergugat menjanjikan untuk membuat akses jalan yang layak hingga ke tempat kavling yang dibeli Penggugat serta lingkungan tanah kavling yang layak untuk dibangun rumah tempat tinggal hingga Tergugat membuat surat pernyataan tertanggal 15 Mei 2015 yang pada pokoknya menyatakan sanggup menyelesaikan janjinya paling lambat sampai bulan desember 2015 dan apabila pada bulan desember 2015 tidak dapat menyelesaikan akses jalan masuk maka jual beli batal dan uang uang telah dibayarkan dan diterima Tergugat akan dikembalikan utuh untuk jual beli batal;

Menimbang, bahwa mencermati replik Penggugat angka 12 ditegaskan dalam dalilnya "bahwa Tergugat Cidera Janji/wanprestasi berkaitan dengan surat pernyataan tergugat tertanggal 15 Mei 2015", sehingga Majelis dapat menarik suatu kesimpulan yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah cidera janji yang dilandaskan pada surat pernyataan 15 Mei 2015, sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat;

Halaman 26 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan keterangan para saksi yang diajukan Para Pihak, baik Penggugat maupun Tergugat tidak ada mengetahui adanya perjanjian atau kesepakatan terkait akses jalan dan tanah kavling yang layak yang dimaksud dalam gugatan Penggugat, hanya saksi Nyoman Suci Mahartini,SH. yang menerangkan bahwa saksi mengetahui dibuatnya surat pernyataan Tergugat yang kedua tahun 2016 dibuat dinotaris Ketut Alit Nariasih yang dihadiri saksi, namun tidak mengetahui kapan surat pernyataan Tergugat yang pertama tahun 2015 dibuat namun pernah diperlihatkan dan memegang surat pernyataan tertanggal 12 Mei 2015 (bukti P-4);

Menimbang, bahwa memperhatikan alat bukti yang diajukan para pihak, tidak satupun yang menunjukkan adanya bukti sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat terkait surat pernyataan tertanggal 15 Mei 2015, namun terdapat bukti surat pernyataan tertanggal 12 Mei 2015 sebagaimana bukti P-4 yang diajukan Penggugat yang berupa fotokopi dari fotokopi dan bukti P-5 berupa surat pernyataan tertanggal 4 Mei 2016 yang tidak menjadi dalil dalam gugatan Penggugat sebagai dasar cidera janji;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam memutus perkara mendasarkan pada dalil gugatan Penggugat dimana selama persidangan tidak pula Penggugat menyatakan ada perubahan dan tetap pada gugatannya tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat yang mendalilkan cidera janji terhadap surat pernyataan tertanggal 15 Mei 2015 tidak dapat dibuktikannya adanya surat pernyataan tersebut;

Menimbang, bahwa menurut hukum Majelis Hakim berpendapat surat pernyataan merupakan pernyataan yang sifatnya hanya mengikat bagi yang membuat pernyataan yang menandatangani, sehingga surat pernyataan bukanlah suatu perikatan karena dinyatakan dan hanya ditandatangani oleh yang membuatnya saja yang merupakan bentuk kehendak yang membuat pernyataan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya suatu kesepakatan terhadap akses jalan yang layak dan lingkungan tanah kavling sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat maka tidak tidak beralasan hukum gugatan Penggugat untuk menyatakan Tergugat melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta dipersidangan sebagaimana keterangan saksi I Wayan Suwartana bersesuaian

Halaman 27 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



dengan keterangan saksi I Ketut Tri Artika yang menerangkan akses jalan menuju tanah kavling milik Penggugat telah diaspal, dimana berdasarkan pemeriksaan setempat untuk melihat fakta kelayakan jalan dan tanah kavling sebagaimana dimaksud dalam gugatan telah pula ternyata akses jalan utama serta jalan menuju tanah kavling Penggugat telah ada jalan aspal yang layak untuk dilalui kendaraan serta keadaan tanah kavling Penggugat layak untuk dibangun untuk tempat tinggal sebagaimana umumnya tanah kavling untuk perumahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada kesepakatan ataupun perjanjian antara Para pihak sebagaimana dalil gugatan Penggugat sehingga dengan tidak adanya perjanjian tersebut maka tidak beralasan hukum pula menyatakan Tergugat melakukan cidera janji dan oleh karenanya petitum huruf C ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok perkara wanprestasi dalam gugatan ditolak maka petitum selain dan selebihnya yang berkaitan dengan gugatan pokok yang telah ditolak maka petitum selain dan selebihnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menyatakan gugatan gugatan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Mengingat pasal-pasal dalam Rbg serta ketentuan perundang – undangan lainnya;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.279.000,00 (Satu Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada hari Kamis, tanggal 1 Januari 2021 oleh kami Ni Luh Putu Partiw, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Dr. I Nyoman Agus Hermawan, S.H., M.H., dan Khalid Soroinda,SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin., tanggal 11 Maret 2020. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk

Halaman 28 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin



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

umum pada hari Kamis, tanggal 4 Februari 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, I KOMANG ANDI MEGA PUTRA WIDNYANA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat dalam persidangan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan;

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

T.T.D

T.T.D

DR. I.N. AGUS HERMAWAN, S.H., M.H.

NI LUH PUTU PARTIWI, SH. MH.

T.T.D

KHALID SOROINDA,SH.,MH.

Panitera Pengganti,

T.T.D

I KOMANG ANDI MEGA PUTRA WIDNYANA, SH.

Perincian biaya :

1. Biaya pendaftaran	: Rp. 30.000,00;
2. Biaya ATK	: Rp 50.000,00;
3. Biaya Panggilan	: Rp 400.000,00;
4. PNBP	: Rp 30.000,00;
5. Biaya Pemeriksaan Setempat..	: Rp.750.000,00;
6. Biaya Redaksi.....	: Rp 10.000,00;
7. Biaya Meterai.....	: Rp. 9.000,00;
Jumlah	: Rp1.279.000,00

(Satu Juta Dua Ratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Rupiah)

Halaman 29 dari 29 Halaman

Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN Gin