



P U T U S A N
Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banyuwangi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUKIRMAN, lahir di Banyuwangi, tanggal 2 Februari 1960, jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warganegara Indonesia, Pendidikan SMA, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Dusun Krajan Rt 01 Rw 03, Desa Pendarungan Kecamatan Kabat, Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada MOHAMAD SUGIONO, SH. MH. Advokat/ Pengacara pada Kantor Hukum "MOHAMAD SUGIONO, S.H., M.H., DAN REKAN" beralamat di Jl. Raya Lateng No. 08 Desa Bubuk Kecamatan Rogojampi Kabupaten Banyuwangi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan nomor 53/ HK/ 2021/ PN.Byw tanggal 25 Januari 2021 dan untuk selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI;

Lawan:

TRIYONO JATMIKO, umur 44 Tahun, lahir di Banyuwangi, tanggal 10 Nopember 1976, jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di jl Dr Sutomo No 3 Kelurahan Penganjuran Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur, yang dalam hal ini telah memberikan Kuassa kepada IPUNG PURWADI, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat "IPUNG PURWADI, S.H., M.H., & PARTNERS" yang beralamat di Jl. Mataram No. 09, Kelurahan Taman Baru, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan nomor 93/ HK/ 2021/ PN.Byw tanggal 9 Februari 2021, yang untuk selanjutnya disebut sebagai

TERGUGAT KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 1 Februari 2021 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berawal pada Tanggal 6 Juli 2019 antara Penggugat dan Tergugat telah bersepakat bertransaksi jual beli tanah, Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli, sebagai objek/ barang yang di transaksi jual beli tersebut berupa tanah kebun seluas $\pm 16.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih enam belas ribu meter persegi) dengan batas- batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Kabupaten
- Timur : Tanah milik Lutful Hakim
- Selatan : Tanah milik H. Nurhadi
- Barat : Jalan Setapak

Sebagai pemecahan dari tanah yang luas seluruhnya $\pm 27.690 \text{ m}^2$ (dua puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) tercatat dalam Petok nomor 197, Persil Nomor 129, kelas DII dengan batas- batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Kabupaten
- Timur : Tanah milik Lutful Hakim
- Selatan : Tanah milik H. Nurhadi
- Barat : Jalan Setapak

2. Bahwa dalam transaksi jual beli tanah kebun tersebut Penggugat dan Tergugat telah menetapkan harga sebesar Rp 2.800.000.000 (Dua Miliar delapan ratus Juta Rupiah).
3. Bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat sudah sepakat menetapkan harga tanah kebun tersebut, mengenai biaya administrasi jual beli seperti pajak penjualan BPHTP, SSB Honorarium dan jasa Notaris dan lain lain sepenuhnya menjadi tanggungan Tergugat sebagai pembeli. Dalam hal ini Penggugat telah menerima tanda jadi/ persekot sebesar Rp. 65.000.000,-(Enam Puluh Lima juta rupiah) dan Tergugat berjaji melunasi pembayaran tanah kebun tersebut selama tiga bulan.
4. Bahwa setelah jatuh tempo sesuai dengan kesepakatan Penggugat berupaya menanyakan kepada Tergugat mengenai sisa pembayaran tanah kebun miliknya yang belum dilunasi oleh Tergugat akan tetapi Tergugat hanya memberikan janji janji saja bahkan janji yang disampaikan tergugat selalu meleset.
5. Bahwa selanjutnya Tergugat mengambil dan menggali tanah urug di atas tanah milik Penggugat yang baru dibayar tanda jadinya saja sebesar

Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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

Rp.65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah) akan tetapi Penggugat tidak keberatan Tergugat mengambil dan menggali tanah kebun miliknya namun sampai saat ini tanah kebun tersebut masih milik Pengugat dikarenakan Tergugat belum melunasi sisa pembayaran tersebut.

6. Bahwa tidak sampai disitu meski Tergugat selalu mengingkari janjinya terhadap Penggugat, Tergugat tidak punya malu dengan akal tipu muslihatnya, mengadukan Penggugat pada polisi untuk memberikan keterangan palsu bahwa Penggugat seorang Penipu hal ini tercatat dalam surat perintah penyelidikan polisi Nomor SP-LIDIK/ 13/ 1/ 2021/ SATRESKIRIM, tanggal 4 Januari 2021.

7. Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi/ingkar janji Tergugat tersebut Penggugat merasa dirugikan secara Moril dan Materi oleh Tergugat dikarenakan akibat ulah tergugat istri Penggugat sampai kepikiran dan jatuh sakit sehingga wajar kalau Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Tergugat .

- Kerugian Materi:

Tergugat agar membayar kepada Penggugat sebanyak 1(satu) truk tanah urug dan bila dinilai dengan uang sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

8. Bahwa Tergugat memiliki harta benda berupa:

- Harta tetap atau barang tidak bergerak:

Sebidang tanah serta bangunan semi permanen terletak di Kelurahan Penganjuran, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, dengan ukuran panjang 15 meter dan lebar 25 meter luasnya 375 m² yang batas batasnya :

- Utara : Jalan
- Timur : Tanah Hak
- Selatan : Tanah Rumah
- Barat : Tanah Hak

9. Bahwa sehubungan adanya kekhawatiran dari Penggugat tidak mampu membayar ganti rugi yang nantinya diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini selanjutnya Penggugat mohon agar harta benda milik tergugat tersebut diletakkan sita jaminan/ Consevatoir beslag.

10. Bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1365 KUHPerdara dinyatakan bahwa "Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya itu mengganti kerugian".

Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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

11. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan dengan cara kekeluargaan dan damai kepada Tergugat, akan tetapi tidak berhasil menyelesaikan masalah, maka Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi atau Ingkar Janji kepada Tergugat pada Pengadilan Negeri Banyuwangi Jl. Adi Sucipto No.26 Banyuwangi sebagai langkah terakhir yang paling tepat menurut Hukum untuk memperoleh keadilan dan kepastian Hukum.

Berdasarkan uraian di atas dengan ini Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Jl. A di Sucipto No.26 Banyuwangi Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Wanprestasi/Ingkar Janji untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji/Wanprestasi kepada Penggugat.
3. Menghukum tergugat untuk membayar denda atas kerugian Penggugat sebesar 1.000,000,000 (satu milyar rupiah)
4. Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran tanah kebun Petok nomor 197, Persil Nomor 129, kelas DII, Seluas $\pm 16.000\text{m}^2$ (kurang lebih enam belas ribu meter persegi) dengan luas keseluruhan $\pm 27.690\text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi). yang terletak di Desa Pendarungan Kecamatan Kabat kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur, dengan batas- batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Kabupaten
 - Timur : Tanah milik Abdul Pakar
 - Selatan : Tanah milik H. Nurhadi
 - Barat : Jalan Setapakserta membayar sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp 2.735.000.000 (Dua Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) secara cash/ tunai.
5. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (EX Aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing hadir Kuasanya;

Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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

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 Yustisia, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banyuwangi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. a. Gugatan Mengandung Obscuur Liber (Exception Obscuur Libel).

Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan pada hubungan hukum dan akibatnya dari perjanjian jual beli berupa lahan kebun antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi tidak jelas mengenai Wanprestasi/ingkar janji, atau pengenaian perbuatan melawan hukum. ;

b. Bahwa apabila dalil gugatan didasarkan pada perjanjian jual beli lahan pekarangan seluas 8.000 M², maka telah disepakati harga Rp 175.000 per M² dengan total harga Rp 1.400.000.000,- maka perjanjian itu akan berakhir dalam waktu minimal 36 bulan sesuai dengan isi perjanjian pada tanggal 10 Juni 2019. Namun yang terjadi saat ini perjanjian itu belum berakhir karena perjanjian di mulai pada tanggal 10 Juni 2019 yang akan berakhir pada tanggal 10 Juni 2022 ;

2. a. Bahwa Gugatan Penggugat, ERROR IN PERSONA dalam bentuk DISKUALIFIKASI atau GEMIS AANHOEDANING HEID, artinya Gugatan tidak diajukan oleh seorang yang mempunyai Hak untuk Menggugat ;

b. Bahwa dalam perkara aquo ini telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang tuangkan dalam surat kesepakatan bersama tertanggal 10 Juni 2019 dengan inti pembayaran dibayar secara bertahap selama 36 bulan (3 tahun) akan tetapi belum masanya berakhir pelunasan Penggugat telah menjual kepada orang ketiga bernama Mahfudh sebesar Rp 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan uang muka yang sudah diterima Penggugat senilai Rp 855.000.000,- (delapan ratus lima puluh lima juta rupiah) pada tanggal 2 September 2019 ;

Halaman 5 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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)



- c. Bahwa jual beli adalah suatu perbuatan hukum, dimana penjual menyerahkan barang yang dimilikinya kepada pembeli dan pembeli menyerahkan uang sebagai harga pembelian kepada penjual sebagai salah satu syarat hukum jual beli, sehingga dengan adanya peristiwa hukum ini berupa jual beli dapat di artikan Hak Kepemilikan atas suatu barang sudah beralih dari penjual kepada pembeli. Sehingga sejak tanggal 10 Juni 2019 Penggugat telah melepaskan Hak Kepemilikan atas suatu barang kepada Tergugat sehingga obyek jual beli tersebut secara hukum telah beralih dari milik Penggugat kepada Tergugat ;

3. Gugatan Kurang Pihak (Excektio Plurium Litis Consortium)

Bahwa eksepsi Gugatan Kurang pihak ini kami ajukan atas dasar alasan dan fakta bahwasannya ketika terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 Juni 2019 selang dua bulan Kemudian yakni pada tanggal 2 September 2019 ada pembeli lain dalam obyek aquo yang sama bernama Mahfud. Dan semestinya orang tersebut haruslah ditarik dalam Gugatan ini ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil dan alasan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuinya ;
2. Bahwa Tergugat memohon agar segala yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas agar menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada pokok perkara pada perkara aquo secara mutatis mutandis dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat di dalam Gugatannya ;
3. Bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam posita poin angka 1, mengakui menjual sebidang tanah kepada Tergugat berupa tanah kebun seluas 16.000 M² dengan batas-batas :

- Utara : Jalan Kabupaten
- Selatan : Tanah milik H. Nur Hadi
- Timur : Tanah Milik Lutfi Hakim
- Barat : Jalan setapak

Sebagai pemecahan dari tanah yang luas seluruhnya ± 27.690 m² (dua puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) tercatat dalam Petok nomor 197, Persil Nomor 129, kelas DII dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Jalan Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Tanah milik H. Nur Hadi
- Timur : Tanah Milik Lutfi Hakim
- Barat : Jalan setapak

Kronologi yang sebenarnya terjadi adalah :

- Bahwa pada awalnya Penggugat memang menjual kepada Tergugat lahan kebun seluas 16.000 M², lalu diberi uang tanda jadi Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) sebagai uang pengikat pada tanggal 29 Mei 2019. Kemudian pada tanggal 6 Juli 2019 Tergugat menambah DP lagi 65.000.000,- (enam puluh lima juta). Total DP Rp 69.500.000,- (enam puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah).
 - Bahwa sesuai dengan Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat tanggal 10 Juni 2019, maka terjadi perubahan luas lahan yang diperjualbelikan menjadi separuhnya yaitu seluas 8.000 M² dengan harga Rp 175.000 per M² dengan total harga Rp 1.400.000.000,-
 - Bahwa perubahan luas ini dengan mempertimbangkan, ternyata, Penggugat sebelumnya telah menjual lahan kebun seluas 8.000 M² (lahan lain dengan ukuran sama) kepada pembeli lain bernama Heru warga Bali. Separuh dibeli Tergugat dan separuh lainnya dibeli Heru warga Bali. Namun oleh Penggugat ditawarkan kepada Tergugat lahan kebun itu seluas total 16.000 M², padahal senyata-nyatnya separuh dari lahan aquo sudah dijual kepada orang lain ;
 - Bahwa perjanjian dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 10 Juni 2019 itu akan berlaku dalam waktu selama 36 bulan (tiga Tahun). Dimana perjanjian itu akan berakhir pada tanggal 10 Juni 2022 nanti ;
4. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita poin angka 2, mengenai transaksi jual beli tanah kebun antara Penggugat dan Tergugat senilai total Rp 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah). Namun yang terjadi sesuai dengan isi perjanjian jual beli adalah sebesar Rp 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) untuk masa waktu 36 bulan (tiga Tahun) sesuai dengan isi perjanjian pada tanggal 10 Juni 2019 ;
5. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita poin angka 3, dalam hal ini Penggugat mengakui telah menerima tanda jadi (persekot) yang telah diberikan oleh Tergugat sejumlah Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah),

Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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

Akan tetapi sesuai dengan kesepakatan dan kehendak bersama jumlah tanda jadi (persekot) yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp 69.500.000,- (enam puluh sembilan juta limaratus ribu rupiah). Adapun sisa pembayaran lahan akan dilunasi selama 36 bulan (tiga Tahun) sesuai dengan isi perjanjian pada tanggal 10 Juni 2019 yang akan berakhir pada 10 Juni 2022 nanti, dan BELUM JATUH TEMPO sebagaimana yang didalilkan Penggugat pelunasan pembayaran tanah kebun tersebut selama tiga bulan ;

6. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita poin angka 4, mendalilkan Penggugat selalu menanyakan kepada Tergugat mengenai sisa pembayaran jual beli tetapi Tergugat hanya memberikan janji-janji, Bahwa yang terjadi sebenarnya adalah :

Justru Tergugat yang selalu aktif berkoordinasi terkait obyek jual beli yang masih memerlukan proses ijin administrasi pada Dinas Perijinan kabupaten Banyuwangi. Selain itu, ternyata Tergugat merasa ditipu oleh Penggugat karena jarak 2 bulan dari transaksi jual beli pada 10 Juni 2019, Penggugat menjual obyek aquo kepada pembeli lain bernama Mahfudh sebesar Rp 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan uang muka Rp 855.000.000,- (delapan ratus lima puluh lima juta rupiah) yang telah diterima oleh Penggugat pada tanggal 02 September 2019 ;

7. Bahwa benar, pada tanggal 26 Desember 2020 Tergugat telah melaporkan Penggugat kepada unit Harda Satreskrim Polresta Banyuwangi pada tanggal 26 Desember 2020 terkait penipuan yang dilakukan Penggugat dengan alasan menjual lahan kebun kepada Tergugat tetapi dijual lagi kepada orang sedangkan Penggugat sudah menerima uang muka dari Tergugat. Kemudian, pada tanggal 02 Maret 2021 telah keluar Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP). Dimana dari jejak rekam surat ini penyidik Polresta Banyuwangi telah memanggil dan menginterogasi Penggugat. Selanjutnya, surat Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Banyuwangi ini hanya sebuah bahasa klise yang digunakan alibi untuk mengaburkan dan mengalihkan pandangan arah yang berbeda atas perkara hukum yang sedang dihadapi oleh Penggugat. Bahwa semestinya pihak Tergugat yang akan mendaftarkan perkara Gugatan Perdata ini di Pengadilan Negeri Banyuwangi, tetapi didahului oleh Penggugat. Hal ini menjadi sebuah atraksi hukum yang tendensius

Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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)



dengan membalik fakta-fakta tentang peristiwa hukumnya dengan berbanding terbalik 180 derajat dengna yang terjadi secara kronologis dan faktual ;

8. Bahwa dalil Posita Penggugat pada poin 7 yang menyatakan bahwa akibat Perbuatan Wanprestasi/ingkar janji Tergugat tersebut Penggugat merasa di rugikan secara moril dan materi oleh Tergugat adalah dalil yang tidak beralasan dan berdasar yang harus memerlukan pembuktian, oleh karena itu mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk di kesampingkan ;
9. Bahwa begitu pula dengan tuntutan sebagaimana dalil posita point 8 dan 9, terhadap harta benda atau barang tidak bergerak milik tergugat berupa sebidang tanah dan bangunan semi permanen di Kelurahan Penganjuran, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, dengan ukuran panjang 15 meter dan lebar 25 meter, luas 375 M², mohon untuk ditolak dan dikesampingkan karena tidak sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR.

Berdasarkan dalil-dalil hukum di atas Tergugat memohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menolak Gugatan Penggugat secara keseluruhan .

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat konpensasi mohon agar hal-hal yang sudah diuraikan dalam konpensasi termasuk dalam bagian Rekonsensi ini secara mutatis mutandis ;
2. Bahwa atas Gugatan Konpensasi yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi dan guna mempertahankan hak-hak Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi, dimana Tergugat konpensasi/Penggugat Rekonsensi ingin menggunakan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, maka Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi di dalam perkara aquo ;
3. Mohon perhatian Majelis Hakim yang Mulia perkara aquo, bahwa apa yang telah menjadi bagian dari jawaban Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi atas Gugatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi di atas, juga menjadi bagian dari Gugatan Rekonsensi ini.
4. Bahwa dalam perkara aquo Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonsensi telah terbukti melakukan Wanprestasi dalam arti justru Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonsensi telah alpa/lalai/ingkar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

janji/melanggar perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam isi perjanjian Jual Beli tanggal 10 Juni 2019 berupa Jual Beli lahan kebun luas 8.000 M² dengan harga Rp 175 M² dengan total harga keseluruhan 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) berlokasi di Desa Pendarungan Kecamatan Kabat Kabupaten Banyuwangi, sehingga Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, telah dirugikan secara tidak adil karena tidak dapat menikmati haknya berdasarkan perjanjian yang telah di sepakati bersama Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi ;

5. Bahwa berdasarkan pasal 1 dalam surat kesepakatan bersama yang di tanda tangani oleh Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 10 Juni 2019, menyebutkan Pihak Pertama (Penggugat) berjanji dan mengikatkan diri dengan kesepakatan pembayaran lahan secara bertahap dalam waktu 36 bulan (3 tahun) sampai dengan selesai ;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 2, apabila sewaktu waktu ada pelunasan lewat perbankan, maka harga bisa dinego lagi sesuai kesepakatan bersama ;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 3, lahan siap untuk dikerjakan setelah pembayaran Down Payment (DP)/uang muka. Dalam hal ini Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah melaksanakan kewajibannya berupa pembayaran DP sebesar Rp 69.500.000,- (enam puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah) yakni dibayar dua kali dengan bukti kwitansi tanggal 29 Mei 2019 senilai Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dan tanggal 6 Juli 2019 senilai Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan telah memulai pengerjaan proyek untuk perumahan dan pengurusan perijinan pada Dinas Peijinan kabupaten Banyuwangi ;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 4, biaya Pajak Pembelian dan Penjualan menjadi tanggung jawab masing-masing PIHAK ;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 5, Sertifikat atas nama Badan Usaha (PT BUMI ARUM PROPERTY) ;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 6 biaya yang berkaitan dengan pengurusan Petok ke sertifikat menjadi tanggung jawab bersama (Pihak I dan Pihak II) ;

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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)



11. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Pihak I bersedia memberi kuasa kepada Pihak II untuk penandatanganan relisasi penjualan rumah yang berkaitan dengan Pihak lain (Pihak Notaris dan Pihak Bank) ;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 8, segala pengurusan ijin-ijin diberbagai instansi terkait menjadi tanggung jawab Pihak II ;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 9, keuntungan dari pengelolaan ini dibagi ke masing-masing Pihak setelah pengurangan biaya pajak dan biaya yang ditimbulkan lainnya adalah sebagai berikut :
 - Pihak I/Pemilik Lahan (Pihak Pertama) sebesar 30 %
 - Pihak II/Pengelola (Pihak Kedua) sebesar 70 %
14. Bahwa berdasarkan Pasal 10, segala permasalahan yang timbul dalam transaksi ini dapat dibicarakan secara musyawarah ;
15. Bahwa berdasarkan Pasal 11, adanya kenaikan harga tanah 10 % dalam setiap tahunnya.
16. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi telah mengeluarkan banyak modal untuk melakukan transaksi jual beli ini dari mulai mengeluarkan DP jual beli, proses meratakan lahan untuk perumahan, pembuatan site plan tanah kapling di Dinas Pekerjaan Umum, mengurus perijinan ke Dinas Perijinan, transportasi dll, yang jika ditotal sudah menghabiskan dana sekitar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Dalam hal ini sudah barang tentu menjadi kewajiban Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk mengganti semua biaya yang sudah dikeluarkan ;
17. Bahwa oleh karena itu, dengan melihat kondisi dan situsasi yang tidak menguntungkan bagi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi, maka dengan ini menyatakan ingin membatalkan jual-beli lahan aquo ini ;
18. Bahwa berdasarkan pasal 180 ayat (1) Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR), tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mengabulkan putusan sertamerta (Uitvoerbaar bij voorraad) adalah gugatan berdasarkan pada bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscript) yang tidak dibantah kebenarannya ;
19. Bahwa mengingat bukti-bukti yang diajukan dalam gugatan rekonsensi oleh Penggugat Rekonsensi ini adalah bukti soal Surat Kesepakatan Bersama tanggal 10 Juni 2019, yang dibuat secara bersama oleh Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi, maka selayaknya patut dan sangat beralasan secara hukum kepada Yang Mulia Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim untuk mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk keseluruhan.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum sebagaimana di uraikan di atas, Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutus dengan amar berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat telah melakukan Wanprestasi/ingkar janji ;
3. Menyatakan penguasaan atas obyek jual beli berupa tanah kebun oleh Penggugat adalah tidak sah dan tidak di benarkan oleh hukum maupun undang-undang ;
4. Menghukum Penggugat untuk segera mengembalikan uang DP (uang muka) secara suka rela kepada Tergugat ;
5. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Banding, Kasasi, dan Upaya Hukum lainnya (uitvoorbijvoorad) ;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah surat kesepakatan bersama tanggal 10 Juni 2019 ;
3. Menyatakan sah bukti kwitansi tanggal 29 Mei 2019 senilai Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dan tanggal 6 Juli 2019 senilai Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) ;
4. Menyatakan membatalkan jual-beli lahan aquo dengan konsekwensi Tergugat Rekonpensi mengembalikan semua hak-hak milik Penggugat Rekonpensi ;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk mengembalikan uang Down Payment (DP)/uang muka sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) ;

Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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)



6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang pengganti transaksi jual beli ini dari mulai mengeluarkan DP jual beli, proses meratakan lahan untuk perumahan, pembuatan site plan tanah kapling pada Dinas Pekerjaan Umum, mengurus perijinan pada Dinas Perijinan, transportasi dll, sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
7. Menghukum Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU,

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

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSİ:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan eksepsi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan di dalam Jawaban di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengajukan dalil sangkalan berupa eksepsi terhadap gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Mengandung Obscuur Liber (Exception Obscuur Libel) oleh karena tidak jelas mengenai Wanprestasi/ingkar janji atau mengenai perbuatan melawan hukum dan dalil gugatan didasarkan pada perjanjian jual beli lahan pekarangan seluas 8.000 M2, yang berakhir pada tanggal 10 Juni 2022;
2. Bahwa Gugatan Penggugat, ERROR IN PERSONA dalam bentuk DISKUALIFIKASI atau GEMIS AANHOEDANING HEID, artinya Gugatan tidak diajukan oleh seorang yang mempunyai Hak untuk Menggugat oleh karena Penggugat telah menjual kepada orang ketiga bernama Mahfud sebesar Rp 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan uang muka yang sudah diterima Penggugat senilai Rp 855.000.000,- (delapan ratus lima puluh lima juta rupiah) pada tanggal 2 September 2019 sehingga Penggugat telah melepaskan Hak Kepemilikan atas suatu barang kepada Tergugat sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek jual beli tersebut secara hukum telah beralih dari milik Penggugat kepada Tergugat;

3. Gugatan Kurang Pihak (Excektio Plurium Litis Consortium) oleh karena ketika terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 10 Juni 2019 selang dua bulan Kemudian yakni pada tanggal 2 September 2019 ada pembeli lain dalam obyek aquo yang sama bernama Mahfud. Dan semestinya orang tersebut haruslah ditarik dalam Gugatan ini ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik tertanggal 17 Maret 2021 yang membantah dalil-dalil dari eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Mengandung Obscuur Liber (Exception Obscuur Libel).

Bahwa Penggugat menolak seluruh eksepsi Tergugat karena eksepsi Tergugat sudah masuk dalam materi pokok perkara, oleh karena itu Penggugat tidak perlu menanggapi dan kesepakatan pertama sepakat akan membayar dalam waktu 36 bulan dan Tergugat berjanji setidaknya setiap bulannya akan mengangsur akan tetapi Tergugat tidak ada iktikad untuk membayar maupun melunasi sisa pembayaran sehingga Penggugat mengambil tindakan untuk membatalkan surat kesepakatan tersebut secara sepihak dan selanjutnya Tergugat mendatangi Penggugat dan membuat surat kesepakatan secara lisan akan melunasi sisa pembayaran tanah kebun dalam waktu 3 (tiga) bulan akan tetapi sampai jatuh tempo 3 (tiga) bulan berlangsung bahkan sampai lewat jatuh tempo Tergugat belum melunasi sisa pembayaran hingga saat ini, dari sini sudah sangat jelas bahwa Tergugat berupaya mengada- ngada atas kesepakatan harga bahkan Tergugat ingkar janji atas perjanjian yang sudah disepakti bersama hingga sudah lewat jatuh tempo saat ini Tergugat Tidak kunjung melunasi sisa pembayaran yang sudah dijanjikan kepada Penggugat.

2. Gugatan Penggugat Error In Pesona;

Bahwa Tergugat sudah mengetahui siapa saja para ahli waris yang merupakan pemilik sebidang tanah kebun Petok nomor 197, Persil Nomor 129, kelas DII, Seluas $\pm 16.000\text{m}^2$ (kurang lebih enam belas ribu meter persegi) dengan luas keseluruhan $\pm 27.690\text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi). yang terletak di Desa Pendarungan Kecamatan Kabat kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur, dan Para ahli waris sudah menguasai kepada Penggugat mengenai

Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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)



gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 25 Januari 2021 dan dalil Tergugat dalam posita 2b tidak dibenarkan faktanya Penggugat menjual Tanah kebun Petok nomor 197, Persil Nomor 129, kelas DII, Seluas $\pm 16.000\text{m}^2$ (kurang lebih enam belas ribu meter persegi) dengan luas keseluruhan $\pm 27.690\text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi). yang terletak di Desa Pendarungan Kecamatan Kabat kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur, kepada MAHFUD karena adanya kesepakatan yang dibuat secara lisan dan telah lewat jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan yang diminta oleh Tergugat dikarenakan Tergugat sebagai pembeli dari awal tidak kunjung menyelesaikan sisa pembayaran bahkan sampai lewat jatuh tempo yang sudah disepakati bersama sehingga wajar dan lumrah apabila Penggugat menjual ataupun menawarkan kepada orang lain;

3. Gugatan Kurang pihak (Excektio Plurium Litis Consortium)

Bahwa dalil Penggugat pada posita 3 sangat tidak logis faktanya gugatan yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat tentu sudah sesuai dengan fakta yang Terjadi serta sesuai dengan bukti outentik yang ada sehingga mengenai jual beli tanah kebun kepada MAHFUD tentu tidak ada hubungannya dengan Tergugat sedangkan Penggugat menawarkan tanah kebun Tersebut kepada MAHFUD dikarenakan Tergugat sebagai pembeli tidak kunjung melunasi sisa pembayaran dan tidak ada iktikad untuk melunasi sisa pembayaran maupun membayar tiap bulannya;

Menimbang, bahwa dengan adanya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan bantahan atas eksepsi tersebut dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dengan memperhatikan bantahan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi atas eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang diajukan dalam Repliknya adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut di atas bukan berkenaan dengan kompetensi Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, baik secara relatif maupun absolut;

Menimbang, bahwa mengacu pada ketentuan pasal 136 HIR, terhadap eksepsi-eksepsi demikian, Pengadilan tidak harus menjatuhkan Putusan Sela, melainkan dapat memeriksa dan memutusnya bersama-sama dengan Pokok perkara;



Menimbang, bahwa pengertian dan tujuan eksepsi dalam konteks hukum Acara Perdata bermakna tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat, namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang oleh karenanya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*). Bahwa dengan demikian, keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*verweer ten principale*), melainkan bantahan atau tangkisan terhadap materi pokok perkara diajukan sebagai bagian tersendiri mengikuti eksepsi;

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi-eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, berikut ini Majelis akan mempertimbangkan eksepsi yang paling signifikan diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yakni tentang Gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa eksepsi berkenaan dengan gugatan Kabur/ Obscuur libel termaksud yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi antara lain berkenaan dengan tidak jelas dasar gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum ataukah gugatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tersebut di atas adalah apakah Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum ataukah Gugatan Wanprestasi seperti yang didalilkan oleh Pihak Penggugat dalam Surat Gugatannya, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Hukum Perdata tidak mengatur secara jelas mengenai Penggabungan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum namun demikian masing-masing gugatan diatur tersendiri dalam KUHPerdata yang mana Gugatan wanprestasi tunduk pada Pasal 1243 KUHPerdata yaitu didasarkan pada adanya cedera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab Sedangkan untuk gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) tunduk pada Pasal 1365 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menyebutkan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2105 K/ Pdt/ 2009 dalam pertimbangannya menyebutkan Bahwa ditinjau dari segi aspek hukum antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum mempunyai perbedaan yang prinsip dari sumber, bentuk dan wujudnya karena untuk wanprestasi diatur dalam pasal 1234 KUHPerdara sedang Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata sehingga terdapat perbedaan teori dan dasar hukumnya. Dengan demikian maka gugatan Penggugat kabur dan cukup alasan untuk menyatakan eksepsi Tergugat dapat dikabulkan dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam pokok gugatan tersebut di atas, Majelis menilai Pihak Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mencampuradukan gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, Penggugat pada posita poin ke-1 (satu) dan posita poin ke-3 (tiga) sampai dengan poin ke-5 (lima) telah mendalilkan pada Tanggal 6 Juli 2019 antara Penggugat dan Tergugat telah bersepakat bertransaksi jual beli berupa tanah kebun seluas $\pm 16.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih enam belas ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jalan Kabupaten
 - Timur : Tanah milik Lutful Hakim
 - Selatan : Tanah milik H. Nurhadi
 - Barat : Jalan Setapak

Sebagai pemecahan dari tanah yang luas seluruhnya $\pm 27.690 \text{ m}^2$ (dua puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) tercatat dalam Petok nomor 197, Persil Nomor 129, kelas DII dengan batas- batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Kabupaten
- Timur : Tanah milik Lutful Hakim
- Selatan : Tanah milik H. Nurhadi
- Barat : Jalan Setapak

dengan harga sejumlah Rp2.800.000.000,00 (Dua Milyar delapan ratus Juta Rupiah) dan Tergugat memberikan tanda jadi persekot sebesar Rp65.000.000,00 (Enam Puluh Lima juta rupiah) dan Tergugat berjaji melunasi pembayaran tanah kebun tersebut selama tiga bulan dan setelah jatuh tempo, Tergugat belum melunasi sisa pembayaran tanah kebun tersebut

Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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

yang mana kemudian Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menegaskan posita gugatan tersebut dengan memohonkan Petitum poin ke-5 (lima) yang pada pokoknya memohon agar Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran tanah kebun Petok nomor 197, Persil Nomor 129, kelas DII, Seluas $\pm 16.000\text{m}^2$ (kurang lebih enam belas ribu meter persegi) dengan luas keseluruhan $\pm 27.690\text{ m}^2$ (kurang lebih dua puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi). yang terletak di Desa Pendarungan Kecamatan Kabat kabupaten Banyuwangi Provinsi Jawa Timur, dengan batas- batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Kabupaten
- Timur : Tanah milik Abdul Pakar
- Selatan : Tanah milik H. Nurhadi
- Barat : Jalan Setapak

serta membayar sisa pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp 2.735.000.000 (Dua Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) secara cash/ tunai

- Bahwa, kemudian posita poin ke-7 (tujuh) dan Posita poin ke-10 (sepuluh) Tergugat mendalilkan Tergugat telah mengadukan Penggugat pada polisi untuk memberikan keterangan palsu bahwa Penggugat seorang Penipu hal ini tercatat dalam surat perintah penyelidikan polisi Nomor SP-LIDIK/ 13/ 1/ 2021/ SATRESKIRIM, tanggal 4 Januari 2021 sehingga akibat perbuatan Wanprestasi/ingkar janji Tergugat tersebut Penggugat merasa dirugikan secara Moril dan Materi oleh Tergugat dikarenakan akibat ulah tergugat istri Penggugat sampai kepikiran dan jatuh sakit sehingga wajar kalau Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Tergugat atas dasar pasal 1365 KUHPerdara yang mana hal tersebut telah dimohonkan Penggugat dalam Petitum poin ke-3 (tiga) yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk Menghukum tergugat untuk membayar denda atas kerugian Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa dengan adanya Gugatan Wanprestasi Penggugat seperti terurai di atas yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran tanah kepada Penggugat sebesar Rp 2.735.000.000 (Dua Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) namun dalam gugatannya Penggugat juga memohon Menghukum tergugat untuk membayar denda atas kerugian Penggugat sebesar 1.000,000,000 (satu milyar rupiah) atas Perbuatan Melawan Hukum maka Majelis Hakim menilai Gugatan

Halaman 18 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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

Pihak Penggugat tidak jelas/ Kabur (obscur Libel) karena masing-masing gugatan diatur tersendiri dalam KUHPerdara yang mana Gugatan wanprestasi tunduk pada Pasal 1243 KUHPerdara yaitu didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab Sedangkan untuk gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) tunduk pada Pasal 1365 KUHPerdara sehingga sesuai dengan yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2105 K/ Pdt/ 2009, penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak jelas, tidak terang dan kabur (Obscur libel) maka gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi patut dan adil untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tanpa harus mempertimbangkan lebih lanjut dari eksepsi-eksepsi selain dan selebihnya, eksepsi para Tergugat berkenaan dengan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi Obscur libel, patut dan adil untuk diterima dan dikabulkan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sebagaimana telah terurai dalam surat gugatan di atas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi diambil alih menjadi pertimbangan hukum dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR menyebutkan bahwa penyelesaian eksepsi lain di luar eksepsi kompetensi:

- Diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;
- Pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara, dituangkan bersamaan secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa hal tersebut di atas dipertegas dalam putusan MARI No. 935K/ Sip/ 1985 yang mempertimbangkan bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut dan relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR dan putusan MARI No. 935K/ Sip/ 1985, maka terhadap Pokok Perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Majelis Hakim telah mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;
- Bahwa, dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi maka dengan sendirinya gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengandung cacat formil sehingga tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mengajukan gugatannya;
- Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengandung cacat formil maka Majelis Hakim menilai tidak perlu untuk menyentuh dan mempertimbangkan materi pokok gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terhadap pokok perkara, sudah sepatutnya Majelis Hakim harus menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi Tidak Dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa sehubungan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini beralasan dibebankan kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud gugatan rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan gugatan rekonvensi ini bersangkut paut dengan gugatan konvensi, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan substansi gugatan rekonvensi tersebut dan sudah sepatutnya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat Rekonvensi Tergugat Konvensi yang jumlahnya nihil;

Mengingat Pasal-Pasal HIR dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdana Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini sejumlah Rp325.000,00 (tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada hari Selasa, tanggal 25 Mei oleh kami Agus Pancara, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Sri Murniati, S.H., M.Hum., dan Dicky Ramdhani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw tanggal 1 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 2 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Andi Setyawan, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi secara persidangan elektronik (E-Litigasi)

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sri Murniati, S.H., M.Hum.

Agus Pancara, S.H., M.Hum.

Dicky Ramdhani, S.H.

Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Byw

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)



Panitera Pengganti,

Andi Setyawan, S.H..

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp160.000,00;
6. Sumpah	:	Rp40.000,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp265.000,00;

(tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah)