



**PUTUSAN**

Nomor: 49/PDT/2020/PT SMR

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

**Christian Soetio**, Tempat/Tanggal lahir: Surabaya, 24 Desember 1976, Pekerjaan: Pengusaha, Alamat: Jalan Balikpapan Baru, Kyoto Blok BE No.6 RT.62, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Kota. Nik 6471 0524 1112 6. 0002. Dalam hal ini diwakili baik sendiri-sendiri dan atau bersama-sama oleh kuasanya: Alfonso Gultom, S.H., dan Reynalda Hendraputra, S.H., Keduanya Advokad, berkantor di Jalan Jabal Rahma II RT 31 Nomor 95 Kelurahan Klandasan ilir, Kota Balikpapan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juni 2019, selanjutnya disebut **Pemanding** semula **Tergugat**;

**Lawan**

**Gunawan**, Tempat/Tanggal Lahir: Pasuruhan/24 September 1958, Pekerjaan Purnawirawan Tentara Nasional Indonesia (TNI), Alamat: Jalan Pangreh Praja II Nomor 26 RT.09 Kelurahan Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan No. KTP: 6471052409580001, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya baik sendiri-sendiri dan atau bersama-sama: Mohamad, Rifai, S.H., CIL., Kahar Juli, S.H., Yuliana Megasari, S.H.M.M., dan Zakaria, S.H., Para Advokat/ Pengacara/Konsultan Hukum pada *Law Office Rifai & Associates* yang berdomisili hukum di Jalan Syarifuddin Yoes RT. 03, Nomor 02, Kelurahan Sepinggian baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan, Kalimantan Timur, Telp: 0811532082/ 081347715234. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Mai 2019, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

- Memperhatikan, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 7 April 2020, Nomor 49/PDT/2020/PT SMR., tentang Penunjukan Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Memperhatikan pula, Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 7 April 2020, Nomor 49/PDT/2020/PT SMR., tentang Penetapan Hari Sidang Perkara ini;
- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Memperhatikan dan mengutip uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 112/Pdt.G./2019/PN.Bpp., tanggal 3 Desember 2019, yang amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan batal perjanjian jual beli tertanggal 04 Mei 2016 sesuai dengan surat tanah sebagai berikut:
  - Sebidang tanah perbatasan seluan 25.530 M2 ( dua puluh lima ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), sesuai surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman/Bangunan diatas tanah negara tertanggal 12 Agustus 2002;
  - Sebidang Tanah perbatasan seluas 34.310 M2 ( Tiga puluh empat ribu tiga ratus sepuluh meter persegi), sesuai Surat keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 17 Juni 1991;
  - Sebidang tanah perbatasan seluas 19.415 M2 ( Sembilan belas ribu empat ratus lima belas meter persegi), sesuai Surat keterangan Penguasaan Tanah negara tertanggal 24 Juli 1991;
4. Menyatakan obyek perjanjian jual beli tertanggal 04 Mei 2016 sesuai dengan surat tanah sebagai berikut:
  - Sebidang tanah perbatasan seluan 25.530 M2 ( dua puluh lima ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), sesuai surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman/Bangunan diatas tanah negara tertanggal 12 Agustus 2002;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang Tanah perbatasan seluas 34.310 M2 (Tiga puluh empat ribu tiga ratus sepuluh meter persegi), sesuai Surat keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 17 Juni 1991;
- Sebidang tanah perbatasan seluas 19.415 M2 (Sembilan belas ribu empat ratus lima belas meter persegi), sesuai Surat keterangan Penguasaan Tanah negara tertanggal 24 Juli 1991;

Tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat asli surat tanah yaitu :

- Sebidang tanah perbatasan seluas 25.530 M2 (dua puluh lima ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), sesuai surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman/Bangunan diatas tanah negara tertanggal 12 Agustus 2002;
- Sebidang Tanah perbatasan seluas 34.310 M2 (Tiga puluh empat ribu tiga ratus sepuluh meter persegi), sesuai Surat keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 17 Juni 1991;
- Sebidang tanah perbatasan seluas 19.415 M2 (Sembilan belas ribu empat ratus lima belas meter persegi), sesuai Surat keterangan Penguasaan Tanah negara tertanggal 24 Juli 1991;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditetapkan sebesar Rp.2.191.000,00 (Dua juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Pembanding semula Tergugat yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 112/Pdt.G/2019/PN.PN.Bpp., tanggal 16 Desember 2019, selanjutnya Akta Permohonan Pernyataan Banding tersebut, telah diberitahukan oleh Juru sita Pengadilan Negeri Balikpapan, kepada: Terbanding semula Penggugat sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 112/Pdt.G/2019/PN Bpp tanggal 12 Maret 2020;

Memperhatikan, Risalah Pemberitahuan Untuk Mempelajari Berkas Perkara (*Inzage*) di Pengadilan Negeri Balikpapan dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari tanggal relas pemberitahuan memeriksa berkas, masing-masing kepada Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat, sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor: 112/Pdt.G/2019/PN. Bpp., masing-masing tanggal 12 Maret 2020;

Halaman 3 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 12 Juni 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 12 Juni 2019 dalam Register Nomor: 112/Pdt.G/2019/PN Bpp., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Kecamatan Balikpapan Timur, kota Balikpapan, sesuai dengan surat tanah sebagai berikut:
  - a. Sebidang tanah perbatasan seluas 25.530 M2 (dua puluh lima ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), sesuai Surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman/Bangunan di atas tanah Negara tertanggal 12 Agustus 2002;
  - b. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah perbatasan yang terletak di jalan PJHI Batakan, Sebidang tanah perbatasan seluas 34.310 M2 (tiga puluh empat ribu tiga ratus sepuluh), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 17 Juni 1991;
  - c. Sebidang tanah perbatasan seluas 19.415 M2 (sembilan belas ribu empat ratus lima belas meter persegi), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 24 Juli 1991;

Dengan Luas keseluruhan sesuai surat tanah dimaksud adalah seluas  $\pm 79.255$  M2 (Tujuh puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi);

2. Bahwa Penggugat lalu melakukan pengukuran ulang atas keseluruhan tanah dimaksud dengan mengundang Pihak Pemerintah setempat seperti Ketua RT, dan Pihak Kelurahan bersama juga Para Saksi Batas Tanah dan ditemukan keseluruhan tanah perbatasan milik Penggugat keseluruhannya seluas Sekitar  $\pm 120.000$  M2 (Seratus dua puluh ribu meter persegi);
3. Bahwa sebelumnya Penggugat telah menjual sebagian tanah miliknya dimaksud dalam bentuk kavlingan kepada masyarakat sekitar dan juga kepada warga kota Balikpapan dengan jumlah kavlingan yang telah terjual sekitar 400 kavling dengan luas sekitar  $\pm 40.000$  M2, dan di atas tanah dimaksud beberapa Pihak Pembeli Kavlingan telah meletakkan tanda batas dalam bentuk patok, plang dan/atau tanda batas lainnya;
4. Penggugat dan Tergugat telah menandatangani kesepakatan dalam surat perjanjian jual beli pada tanggal 23 maret 2016 dengan beberapa bidang tanah yang terletak jalan PJHI Batakan Rt 16 kota Balikpapan dan Penggugat dan Tergugat sepakat untuk membatalkan perjanjian tersebut kemudian pada tanggal 04 Mai 2016 Penggugat dan Tergugat membuat



perikatan jual beli tanah dengan perjanjian baru dan objek tanah yang sama kemudian bersepakat untuk mengikat diri pada perjanjian pada tanggal 04 Mei 2016 tersebut dengan disaksikan dengan beberapa orang saksi;

5. Bahwa Perikatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Perjanjian tertanggal 04 Mei 2016 yang telah disetujui dan kemudian ditandatangani oleh kedua belah pihak, dimana dalam perjanjian tersebut yang menjadi objek perjanjian dalam jual beli adalah bidang tanah perbatasan milik Penggugat dengan luas keseluruhan  $\pm 120.000$  M<sup>2</sup> (Seratus dua puluh ribu meter persegi dan dijual belikan kepada tergugat hanya  $\pm 60.000$  M<sup>2</sup> (enam puluh ribu meter persegi) sesuai dengan surat tanah sebagai berikut :

a. Sebidang tanah perbatasan seluas 25.530 M<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), sesuai Surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman/Bangunan di atas tanah Negara tertanggal 12 Agustus 2002;

b. Sebidang tanah perbatasan seluas 34.310 M<sup>2</sup> (tiga puluh empat ribu tiga ratus sepuluh), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 17 Juni 1991;

c. Sebidang tanah perbatasan seluas 19.415 M<sup>2</sup> (sembilan belas ribu empat ratus lima belas meter persegi), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 24 Juli 1991;

6. Bahwa atas perjanjian jual beli dimaksud maka Penggugat bersama dengan Tergugat disaksikan oleh Pemerintah Setempat dan juga saksi batas melakukan pengukuran ulang atas keseluruhan tanah Penggugat dimaksud dan ditemukan memang benar pada dasarnya keseluruhan tanah perbatasan milik Penggugat keseluruhannya seluas Sekitar  $\pm 120.000$  M<sup>2</sup> (Seratus dua puluh ribu meter persegi);

7. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah paham dan mengetahui dengan jelas dari apa yang telah disepakati, bahwa tanah yang akan dijual kepada Tergugat adalah tanah yang belum terjual/sebelumnya tidak pernah dijual kepada pihak ketigasecara kavlingan tersebut;

8. Bahwa Penggugat menjual tanah dengan luas  $\pm 60.000$  M<sup>2</sup> (enam puluh ribu meter persegi) dan dalam perjanjian tertanggal 04 Mei 2016 disepakati harga jual tanah adalah sebesar Rp.75.000,- per meter persegi;

9. Bahwa Penggugat menyadari harga tersebut pada dasarnya adalah harga yang sangat jauh lebih murah dari harga pasar yang ada (harga pasar saat



itu adalah sekitar Rp.400.000,- per meter persegi), namun Penggugat tetap menyepakatinya harga tersebut meski dalam keadaan tahap recovery dari sakit stroke yang baru dideritanya;

10. Bahwa atas perjanjian perikatan jual beli tersebut Tergugat telah memberikan sejumlah uang panjar atau uang muka kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dari keseluruhan yang harusnya dibayarkan adalah Rp. 4.500.000.000,- (Empat miliar lima ratus juta rupiah);
11. Bahwa atas uang panjar yang telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) tersebut lalu Tergugat meminta agar keseluruhan asli surat tanah milik Penggugat diserahkan kepada Tergugat, dan dikarenakan Penggugat ingin menunjukkan Itikad Baik sebagai penjual dan juga percaya akan Itikad Baik Tergugat (ditambah kondisi penggugat saat itu dalam keadaan sakit-sakitan) maka Penggugat menyerahkan seluruh Asli Surat Tanah miliknya kepada Tergugat;
12. Bahwa dalam surat perjanjian tanggal 04 mai 2016 tersebut Penggugat dan Tergugat telah bersepakat mengenai sistem pembayaran adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa jika terbit Izin Memiliki Tanah Negara (IMTN) atas nama Gunawan, maka Tergugat Akan membayar harga tanah kepada Penggugat sebesar 30% (tiga puluh persen) dari harga tanah secara keseluruhan.
  - b. Bahwa jika terbit Penerbitan Peta Bidang maka Tergugat Akan membayar harga tanah kepada Penggugat sebesar 30% (tiga puluh persen) dari harga tanah secara keseluruhan.
  - c. Bahwa jika terbit Sertipikat dari Badan Pertanahan Nasional maka Tergugat Akan membayar harga tanah kepada Penggugat sebesar 40% (empat puluh persen) dari harga tanah secara keseluruhan.
13. Bahwa Mengenai biaya pengurusan surat-surat atas tanah tersebut sampai terbitnya sertifikat semua biaya akan ditanggung oleh Tergugat dan dibayar sesuai dengan ukuran tanah dilapangan kurang lebih  $\pm 120.000$  m<sup>2</sup> (seratus dua puluh ribu meter persegi);
14. Bahwa beberapa hari setelah surat perjanjian ditandatangani dengan tanpa adanya koordinasi dengan Penggugat, lalu Tergugat melakukan penggusuran atas tanah dimaksud dengan menggunakan alat berat (unit dozer) yang dimana dilakukan juga dengan menggosur batas-batas tanah



dan beberapa patok milik warga masyarakat yang telah sebelumnya membeli dari Penggugat secara kaplingan, atas hal ini seluruh pihak yang telah membeli kaplingan tersebut merasa dirugikan dan mengajukan komplain kepada Penggugat;

15. Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat mencoba untuk melakukan komunikasi dengan Tergugat dengan maksud untuk menjelaskan dan mempertanyakan masalah tersebut namun tergugat tidak mengindahkan keinginan Penggugat;
16. Bahwa namun tiba-tiba pada Tanggal 07 Juni 2016 Tergugat melayangkan surat perihal "Somasi" kepada Penggugat yang isinya mempertanyakan mengapa ada klaim dari pihak lain diatas tanah yang telah dilakukan perikatan jual beli tersebut;
17. Bahwa pada Tanggal 10 juni 2016 Penggugat melayangkan surat No:002/RBA/TS/VI/2016, Perihal; Tanggapan Surat Somasi kepada Tergugat yang menerangkan bahwa yang Penggugat maksudkan sebagai objek dalam perjanjian ikatan jual beli tersebut hanyalah sisa tanah, hal ini juga telah tercantum jelas dalam perjanjian dimaksud;
18. Bahwa Tergugat pada tanggal 15 Juni 2016 melayangkan tanggapan atas somasi Penggugat dengan Surat No:00312/BOS-LEGALA//2016, Perihal: Tanggapan Terhadap Balasan Somasi yang ditujukan kepada Klien kami, Tergugat menerangkan tetap meminta agar dapat menyelesaikan permasalahan dengan pihak ketiga atau pihak-pihak yang telah membeli secara kaplingan dari Penggugat (hal ini jelas tidak dapat kami lakukan karena Penggugat bukanlah lagi sebagai pemilik atas tanah yang telah dijual dimaksud);
19. Bahwa Penggugat dengan tetap menjunjung Itikad Baik dalam melakukan perikatan jual beli maka Penggugat berinisiatif untuk meminta kepada Pihak Kelurahan untuk dapat memediasi dengan mengundang seluruh pihak terkait termasuk perwakilan warga masyarakat yang telah membeli kaplingan dari Penggugat agar dapat tercapai solusi atas masalah ini, namun dalam mediasi tersebut Tergugat tidak menghadiri langsung dan hanya mengirim perwakilannya serta melalui perwakilan Tergugat menyampaikan tetap menganggap bahwa perjanjian perikatan jual beli tertanggal 04 Mei 2016 dimaksud objeknya adalah keseluruhan tanah seluas ±120.000 m2 (seratus dua puluh ribu meter persegi sebagaimana surat-surat tanah dari Penggugat walaupun di atas tanah tersebut telah sebelumnya beralih kepemilikannya kepada pihak-pihak yang membeli



secara kaplingan;

20. Bahwa atas tidak tercapainya solusi pada mediasi dikelurahan dimaksud, Penggugat kembali meminta kepada Bapak Camat Balikpapan Timur sebagaimana Surat No: 018/SPM/RBA&P/IX/2016 Perihal: Permohonan Mediasi tertanggal 22 September 2016 untuk dapat memediasi permasalahan ini dan barulah dapat dilaksanakan dengan pada tanggal 05 Desember 2016 di Kantor Camat Balikpapan Timur, mediasi tersebut dibatalkan dikarenakan Tergugat datang menghadap ke Kantor Kecamatan Balikpapan Timur sekitar 3 jam lebih awal dari jam mediasi yang telah ditentukan lalu menyampaikan tidak dapat menghadiri mediasi dengan membuat surat tulisan tangan Tergugat sendiri;
21. Bahwa Penggugat telah berupaya melakukan mediasi namun Tergugat terkesan selalu menghindar, maka patut diduga ada Itikad Tidak Baik dari Tergugat dalam mematuhi dan melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian perikatan tersebut, hal ini dapat terlihat dari hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa Pembayaran atas tanah milik Penggugat tidak dilakukan dengan pembayaran lunas untuk keseluruhan;
  - b. Bahwa Tergugat menganggap objek perjanjian perikatan adalah keseluruhan tanah sesuai surat tanah milik Penggugat walaupun telah jelas mengetahui adanya pihak lain yang telah membeli secara kaplingan dan kemudian tetap melakukan pengusuran keseluruhan tanah termasuk juga yang telah dimiliki oleh pihak lain;
  - c. Bahwa Tergugat Tidak mengindahkan dan menghargai upaya ajakan mediasi yang menjadi inisiatif Penggugat untuk mencari solusi terbaik berdasarkan musyawarah namun malah membuat laporan polisi sebagaimana disampaikan dalam surat tulisan tangan dimaksud; Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan kronologi sebagaimana angka (1) s/d (21) diatas terurai jelas bahwa Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan perkara a-quo;

**Legal Standing / Dasar Hukum Gugatan**

1. Bahwa terhadap perkara a-quo, jelaslah tindakan Tergugat sangat bertentangan dengan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" dan Pasal 1339 KUHPerdara yang mencerminkan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang

Halaman 8 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;

2. Bahwa berdasarkan perjanjian perikatan jual beli dimaksud yang dimana pembayarannya belum dibayarkan keseluruhan kepada Klien kami maka belumlah memenuhi ketentuan formil untuk dinyatakan tuntas, hal ini sebagaimana diatur dalam :

- Pasal 1478 KUHPerduta:

*"Si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya jika si pembeli tidak membayar harga pembelian";*

- Pasal 1517 KUHPerduta:

*"Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan pasal 1267 KUHPerduta";*

3. Bahwa Tergugat haruslah dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi karena Tergugat telah melanggar ketentuan Undang- undang sehingga akibat hukum yang timbul olehnya adalah sebagai berikut :

a. Tergugat diharuskan membayar ganti rugi.

- Pasal 1243 KUHPerduta :

*"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.*

b. Penggugat dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan.

- Pasal 1266 KUHPerduta:

*"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan."*

c. Penggugat dapat minta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan



perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

- Pasal 1267 KUHPerdata:

*"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. "*

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No: 2927K/Pdt/1993 tanggal 30 Januari 1996 yang menyebutkan :

*"bahwa persetujuan pembelian yang belum terbayar oleh pembeli yang diterapkan adalah pembatalan jual beli dan para pihak dikembalikan kepada kedudukan semula (Ex-Tunc)"*

4. Bahwa karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara sertamerta, meskipun ada upaya Verzet, banding, maupun kasasi;
5. Bahwa atas perbuatan tergugat yang telah ingkar janji atau wanprestasi tersebut melanggar perjanjian yang telah di sepakati bersama, sudah jelas sekali sangat merugikan bagi Penggugat.
6. Bahwa Penggugat mempunyai prasangka yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat sehingga beralasan agar Pengadilan Negeri Balikpapan berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap Surat - Surat Tanah milik Penggugat yang dalam penguasaan Tergugat di atas, sehingga gugatan Penggugat tidak ilusionir;

Berdasarkan alasan-alasan, sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi.
3. Menyatakan batal atas objek perjanjian jual beli tertanggal 04 Mei 2016 sesuai dengan surat tanah sebagai berikut:
  - Sebidang tanah perbatasan seluas 25.530 M2 (dua puluh lima ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), sesuai Surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman/Bangunan di atas tanah Negara tertanggal 12 Agustus 2002;
  - Sebidang tanah perbatasan seluas 34.310 M2 (tiga puluh empat ribu

Halaman 10 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



- tiga ratus sepuluh), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 17 Juni 1991;
- Sebidang tanah perbatasan seluas 19.415 M2 (sembilan belas ribu empat ratus lima belas meter persegi), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 24 Juli 1991;
4. Menyatakan objek perjanjian jual beli tertanggal 04 Mei 2016 sesuai dengan surat tanah sebagai berikut:
- Sebidang tanah perbatasan seluas 25.530 M2 (dua puluh lima ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), sesuai Surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman/Bangunan di atas tanah Negara tertanggal 12 Agustus 2002;
  - Sebidang tanah perbatasan seluas 34.310 M2 (tiga puluh empat ribu tiga ratus sepuluh), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 17 Juni 1991;
  - Sebidang tanah perbatasan seluas 19.415 M2 (sembilan belas ribu empat ratus lima belas meter persegi), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 24 Juli 1991;
- Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan pembayaran Uang Muka/Uang Panjar dari Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dinyatakan hangus.
6. Menyatakan Penggugat tidak diwajibkan melakukan pengembalian pembayaran Uang Muka/Uang Panjar sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat.
7. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan asli surat tanah kepada Penggugat, yaitu :
- a. Sebidang tanah perbatasan seluas 25.530 M2 (dua puluh lima ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), sesuai Surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman/Bangunan di atas tanah Negara tertanggal 12 Agustus 2002;
  - b. Sebidang tanah perbatasan seluas 34.310 M2 (tiga puluh empat ribu tiga ratus sepuluh), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 17 Juni 1991;
  - c. Sebidang tanah perbatasan seluas 19.415 M2 (sembilan belas ribu empat ratus lima belas meter persegi), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 24 Juli 1991;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhi isi putusan ini dengan baik.

9. Membebaskan Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a-quo menurut hukum;

Atau :

## SUBSIDAIR

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, pihak Pemanding semula Tergugat telah, memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menyatakan dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas Tergugat akui kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Penggugat pada poin 1, yang menyatakan "Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah perbatasan yang terletak di jalan PJHI Batakan, Kecamatan Balikpapan Timur, kota Balikpapan."

Bahwa sebagaimana yang tidak disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya, atas nama siapa Surat Tanah yang dimaksud oleh Penggugat tersebut.

Bahwa benar ketiga surat yang dimaksud oleh Penggugat tersebut, tidak beratas namakan Penggugat.

3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Penggugat poin 7, yang menyatakan "Penggugat dan Tergugat telah paham dan mengetahui dengan jelas dari apa yang telah disepakati, bahwa tanah yang akan dijual kepada Tergugat adalah tanah yang belum terjual/sebelumnya tidak pernah dijual kepada pihak ketiga secara kavlingan tersebut."

Bahwa adalah tidak benar pernyataan Penggugat tersebut, dikarenakan pada saat itu, Tergugat menjelaskan kepada Penggugat bahwa pihak ketiga (pemilik kavling) yang dimaksud berjumlah kurang lebih 30-40 (tiga puluh sampai empat puluh) orang saja. Akan tetapi dalam kenyataannya, pihak ketiga (pemilik kavling) yang dimaksud berjumlah 300an (tiga ratusan) orang.

4. Bahwa Penggugat jelas-jelas tidak memiliki *legal standing* sebagai pemilik objek yang diperjualbelikan tersebut, oleh karena hal tersebut,

Halaman 12 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



maka muncul pertanyaan, siapakah sebenarnya yang pihak dirugikan? Siapakah yang seharusnya memohon pembatalan perjanjian?

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Penggugat subjudul *Legal Standing*/Dasar Hukum Gugatan poin 4, 5, dan 6, karena tidak memiliki landasan hukum yang benar, sehingga haruslah dikesampingkan.

6. Bahwa sebagaimana Petitum No. 03 Gugatan Penggugat, Penggugat tidak memohon pembatalan perjanjian, akan tetapi memohon pembatalan objek perjanjian.

7. Bahwa bahkan dalam Petitum No. 04 Gugatan Penggugat, Penggugat memohon:

“objek perjanjian jual beli tertanggal 04 Mei 2016 sesuai dengan surat tanah sebagai berikut:

Sebidang tanah perbatasan seluas 25.530 M2 (dua puluh lima ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), sesuai Surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman/Bangunan di atas tanah Negara tertanggal 12 Agustus 2002;

Sebidang tanah perbatasan seluas 34.310 M2 (tiga puluh empat ribu tiga ratus sepuluh), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 17 Juni 1991;

Sebidang tanah perbatasan seluas 19.415 M2 (sembilan belas ribu empat ratus lima belas meter persegi), sesuai Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara tertanggal 24 Juli 1991;

Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.”

8. Bahwa kedua petitum diatas, sangat tidak jelas dan semakin menimbulkan kebingungan. Ditambah lagi Posita Gugatan Penggugat yang memohon pembatalan perjanjian, akan tetapi dalam Petitum tidak memohon pembatalan perjanjian.

9. Bahwa Petitum No. 05 dan No. 06 Gugatan Penggugat : Menyatakan pembayaran Uang Muka/Uang Panjar dari Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dinyatakan hangus dan Menyatakan Penggugat tidak diwajibkan melakukan pengembalian pembayaran Uang Muka/Uang Panjar sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat, adalah permohonan yang tidak beralasan, dan sangat beritikad buruk. Bahkan permohonan tersebut jelas-jelas menambah kerugian materiil dari Tergugat, sudah sepatutnya permohonan yang beritikad buruk tersebut ditolak.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah dijelaskan diatas, maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim perkara 112/PDT.G./2019/PN.BPP. memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Terbanding semula Penggugat, jawaban Terbanding semula Tergugat, replik, duplik dan pembuktian dari para pihak dalam persidangan, Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari Senin, tanggal 3 Desember 2019 telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagaimana tersebut di bagian awal putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 112/Pdt.G/2019/PN Bpp., tanggal 3 Desember 2019 tersebut, Pembanding semula Tergugat tidak mengajukan Memori Banding. Demikian pula, tentunya Terbanding semula Penggugat tidak ada mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa selanjutnya demi kelengkapan, efektifitas serta efisiensi Putusan, maka menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan Pengadilan Tingkat pertama maupun Tingkat Banding menjadi bagian dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi segala sesuatu yang disampaikan oleh para pihak, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan permohonan dan alasan-alasan diajukannya banding oleh Pembanding semula Tergugat dalam relevansinya dengan sanggahan Terbanding semula Penggugat, sebagai berikut:

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa memperhatikan pernyataan permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat yang diajukan pada tanggal 16 Desember 2019. Sedangkan, putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 112/Pdt.G/2019/PN Bpp., yang dimintakan upaya hukum banding tersebut, telah diputus dan dibacakan di persidangan pada tanggal 3 Desember 2019, dengan dihadiri oleh para pihak. Oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut, telah sesuai dengan tata cara dan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang. Oleh karena itulah, permohonan banding Pembanding semula Tergugat tersebut, secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sebagai lembaga peradilan *judex factie* mempunyai tugas dan fungsi memeriksa ulang perkara secara keseluruhan (yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4202 K/Sip/12070), maka

Halaman 14 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim tingkat banding kini memeriksa ulang kesimpulan fakta-fakta yuridis maupun penerapan hukumnya dalam perkara ini secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara terutama salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 112/Pdt.G/2019/PN.Bpp., tanggal 3 Desember 2019, selanjutnya Pengadilan Tinggi mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah diperhatikan dengan seksama pokok sengketa perkara *a quo*, ternyata pokok masalah yang dipersengketakan dalam perkara ini adalah masalah wanprestasi atas kepemilikan dan penguasaan obyek sengketa, sebab menurut Terbanding semula Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang dimilikinya, Pembanding semula Tergugat telah melakukan wanprestasi yang merugikan karena tidak mentaati perjanjian yang telah dibuatnya, karena telah melakukan perbuatan hukum (pengurukan) tanah-tanah yang tidak diperjanjikan sebagai obyek jual beli karena tanah tersebut, sudah dijual (Kavlingan) kepihak lain. Tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah diperjanjikan. Sebaliknya, Pembanding semula Tergugat pada pokoknya menyangkal gugatan Terbanding semula Penggugat dan berkeberatan diajukannya gugatan dalam perkara ini karena Terbanding semula Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* karena Surat Tanah yang dijadikan dasar gugatan bukan atas nama Terbanding semula Penggugat, dan tanah yang dibelinya mencakup tanah yang dijadikan sebagai obyek sengketa karena tanah yang sudah diperjanjikan untuk diperjualbelikan meliputi juga tanah kavlingan yang sudah dijual ke lain orang, sebab semula yang dikatakan Terbanding semula Penggugat, hanya tiga puluh sampai empat puluh orang, bukan tiga ratusan orang lebih dan Pembanding semula Tergugat sangat berkeberatan manakala uang muka yang sudah dibayarkannya sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dinyatakan hangus;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya Terbanding semula Penggugat telah mengajukan surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-14. Surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup, kecuali surat bukti bertanda P-2 sampai dengan P-10 dan P-12 sampai dengan P-14, hanya berupa fotocopy tanpa asli. Disamping itu, Terbanding semula Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, masing-masing bernama: Muhammad Tahir, Mukino, Habib Kurniawan, Maria Evi Rongerean. Sedangkan, Pembanding semula Tergugat untuk menguatkan sangkalannya, telah mengajukan surat bukti bertanda T-1 dan T-2;

Halaman 15 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mengakhiri perkara yang diajukannya di peradilan tingkat pertama, Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan Putusan Nomor: 112/Pdt.G/2019/PN Bpp., tanggal 3 Desember 2019. Atas putusan tersebut, Pembanding semula Tergugat, telah mengajukan upaya hukum banding karena berkeberatan atas putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut, namun tidak mengajukan Memori Banding. Sebaliknya, Terbanding semula Penggugat juga tidak memberikan tanggapan dalam suatu Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama, dalam relevansinya dengan keseluruhan alat bukti yang diajukan para pihak dalam perkara *a quo*, kini Majelis Hakim Tingkat Banding memberi pertimbangan hukum, sebagai berikut:

A. Pertimbangan Perjanjian Jual Beli Obyek Sengketa Serta Penghargaan Atas Bukti Yang Diajukan Para Pihak

- Bahwa Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa berdasarkan surat bukti yang dimilikinya (vide bukti bertanda P-2, P-3, P-4, P-6, dan P-7). Selanjutnya Terbanding semula Penggugat telah menjual sebagian tanah obyek sengketa miliknya kepada Pembanding semula Tergugat, dan juga didalilkan Pembanding semula Tergugat telah melakukan wanprestasi yang merugikannya, karena telah melakukan pengurukan terhadap tanah yang tidak dijadikan obyek jual beli secara tidak sah, belum melakukan pengurusan surat-surat dan pembayaran atas tanah yang dibelinya tersebut, sebagaimana yang diperjanjikan (vide bukti bertanda P-1, P-5, P-9, P-11, P-12, P-13 dan P-14). Sementara Pembanding semula Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dengan megatakan pada pokoknya Terbanding semula Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*, tanah yang diuruknya merupakan tanah yang sudah dijadikan obyek jual beli, dan sudah membayar uang muka sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) (vide surat bukti bertanda T-1 dan T-2);
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, kini yang perlu dipertimbangkan adalah bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli tanah tersebut, terutama cakupan luas tanah yang menjadi obyek perjanjian jual belinya, untuk sampai pada suatu kesimpulan apakah benar Pembanding semula Tergugat telah melakukan suatu wanprestasi yang merugikan Terbanding

Halaman 16 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



semula Penggugat, sebagaimana yang didalilkan oleh Terbanding semula Penggugat tersebut?

- Bahwa setelah diteliti dengan seksama pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara Nomor: 112/Pdt.G/2019/PN Bpp., tanggal 3 Desember 2019 tersebut, ternyata bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tentang kepemilikan dan penguasaan atas obyek sengketa yang dijualnya didasarkan pada surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-14. Begitu pula bukti yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat, untuk menyangkal dalil gugatan Terbanding semula Penggugat atas kepemilikan dan penguasaan atas obyek sengketa yang sudah dibelinya adalah surat bukti bertanda T-1 dan T-2. Kesemuanya merupakan suatu bukti surat atau akta dibawah tangan;
- Bahwa terhadap suatu surat atau akta dibawah tangan sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Pasal 285 Rbg/165 HIR) terhadap suatu akta yang bukan akta otentik, bukan merupakan suatu bukti yang mengikat, karena terhadap keberadaan bukti surat di bawah tangan menurut ketentuan Pasal 1876 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Pasal 2 dari Ordonansi Tahun 1867 Nomor 29 yang memuat "Ketentuan-ketentuan tentang Kekuatan Pembuktian daripada tulisan-tulisan di bawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka", maka barang siapa yang terhadapnya diajukan suatu tulisan di bawah tangan (yang dimaksudkan ialah akte di bawah tangan) diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya;
- Bahwa oleh karena itulah kalau para pihak tidak memungkiri tanda tangan dalam surat tersebut, maka tidak ada kewajiban para pihak untuk membuktikan kebenaran tandatangan yang tercantum dalam surat tersebut, karena kecuali tandatangan dalam akta tersebut dipertengkarkan, maka tiada manfaat bagi pihak yang mengajukannya;
- Bahwa surat bukti Terbanding semula Penggugat bertanda P-1 sampai dengan P-14 telah dikuatkan oleh keterangan para saksinya masing-masing bernama: Muhammad Tahir, Mukino, Habib Kurniawan, Maria Evi Rongerean;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sedangkan, Pembanding semula Tergugat untuk menguatkan sangkalannya tentang adanya perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa, telah mengajukan surat bukti bertanda T-1 dan T-2;
- Bahwa tentang keberadaan surat bukti bertanda P.-2 sampai dengan P-10 dan P-12 sampai dengan P-14, yang hanya berupa fotocopy tanpa asli, Majelis Hakim Tingkat Banding, berpendapat sebagai berikut:
  - Bahwa bukti kepemilikan terhadap tanah yang dijadikan obyek perjanjian jual beli tersebut ternyata merupakan fotocopy tanpa asli dari surat bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tersebut, tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, oleh karena itulah sesuai ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang juga merupakan landasan hukum bagi Putusan Mahkamah Agung RI no. 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 dan juga Putusan Mahkamah Agung RI no. 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 dapat diketahui bahwa kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta aslinya tidak ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan dan kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;
  - Bahwa akan tetapi ketentuan dalam pasal selanjutnya yaitu Pasal 1889 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Pasal 1890 Kitab Undang Undang Hukum Perdata memberikan kekecualian, bagi Pasal 1888 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut di atas yang merupakan pula landasan hukum bagi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/Pdt /1974 tanggal 1 April 1976 menegaskan bahwa “ foto copy dapat diterima sebagai alat bukti apabila foto copy tersebut disertai dengan keterangan atau dengan jalan apapun secara sah dari mana ternyata foto copy tersebut sesuai dengan aslinya” dan juga Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 3038 K/Sip/Pdt/ 1981 tanggal 18 September 1986 yang menyatakan bahwa “meskipun surat bukti hanya foto copy namun hal ini tidak menyebabkan surat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti sama sekali melainkan dianggap sebagai petunjuk”;
  - Bahwa dengan mengambil alih pertimbangan hukum berbagai putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, maka setelah

Halaman 18 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



memperhatikan relevansi bukti-bukti Terbanding semula Penggugat bertanda P-2 sampai dengan P-10 dan P-12 sampai dengan P-14, yang hanya berupa fotocopy tanpa asli, apabila dihubungkan dengan surat bukti bertanda P-1, P-11 dan P-13 dalam relevansinya dengan keterangan Para Saksinya Muhammad Tahir, Mukino, Habib Kurniawan, Maria Evi Rongerean tersebut di atas, serta surat bukti Pembanding semula Tergugat bertanda T-1 dan T-2, maka adalah sah dan beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim Tingkat Banding, untuk memakai bukti dimaksud sebagai sebagai alat bukti surat, dan dipergunakan sebagai bahan penilaian untuk menilai adanya keabsahan maupun obyek dalam perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa dalam penjatuhan putusan ini;

- Bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah, maka menurut ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku sebagai undang-undang, bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sesuai Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan salah satu pihak tidak melakukannya, maka pihak tersebut dinyatakan ingkar janji (wanprestasi). Ingkar janji (wanprestasi) dinyatakan dalam suatu penetapan lalai (*ingebrekestelling*);
- Bahwa selain itu, suatu perjanjian juga terikat dengan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; "Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang";
- Bahwa asas hukum perjanjian yang diatur didalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan hukum yang bersifat terbuka. Artinya, ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang termuat didalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya merupakan hukum pelengkap yang bersifat melengkapi;
- Bahwa akan tetapi khusus terhadap jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak, peralihan hak (jual belinya) memang diatur secara limitatif dalam berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga syarat sahnya peralihan hak atau alas hak jual beli atas suatu tanah selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan

Halaman 19 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



jual beli pada umumnya, juga harus memperhatikan ketentuan jual beli tanah sebagai suatu benda tidak bergerak yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan berbagai Peraturan Pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah (terutama Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang mengatur cara-cara memberikan pembuktian hak atas tanah);

- Bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, untuk mendukung kepemilikannya atas obyek sengketa maupun letak dan luas obyek sengketa adalah surat bukti berupa Surat Pernyataan Penguasaan Pemeliharaan Tanaman/Bangunan Di Atas Tanah Negara (vide bukti P-2), Surat Keterangan Penguasaan Tanah Negara (vide bukti P-3 dan P-4), Surat Pernyataan Kesepakatan Bersama Penyerahan Penguasaan Tanah Negara (vide P-6) dan Surat Pernyataan Warisan (vide bukti P-7). Manakala surat bukti tersebut dipertimbangkan dalam relevansinya dengan surat bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat bertanda T-1 dan T-2, ternyata memang terungkap fakta hukum (dapat dibuktikan) adanya perjanjian (transaksi) jual beli atas tanah obyek sengketa, luas tanah yang dijadikan transaksi jual beli yakni seluas 79.255 meter persegi, maupun harga dan cara-cara pembayarannya;
- Bahwa ternyata perjanjian tersebut tidak dilakukan secara tunai, terang dan seketika, baik secara hukum adat, maupun menurut Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor: 34 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (dalam bentuk Akta Jual Beli /AJB);
- Bahwa transaksi atas tanah obyek sengketa jelas tidak memenuhi asas tunai dan terang berdasarkan hukum adat maupun Hukum Agraria (dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang) (vide yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975);
- Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan para pihak tersebut, akhirnya Pengadilan tingkat pertama berpendapat bahwa Terbanding semula Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang keabsahan, obyek transaksi maupun harga dan persyaratan pembayarannya yang dibuat oleh para pihak. Sebaliknya,

Halaman 20 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR

#### 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)



Pembanding semula Tergugat berdasarkan bukti-bukti yang diajukannya, tidak dapat membuktikan sangkalannya telah melaksanakan keseluruhan isi perjanjian yang telah dibuatnya dengan baik;

- Bahwa setelah diteliti pendapat dan kesimpulan Pengadilan tingkat pertama, tentang adanya dan persyaratan pelaksanaan perjanjian atas tanah obyek sengketa, telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup (memadai) dan lengkap, karena telah memberikan pertimbangan yang jelas, tepat dan benar tentang penghargaan tiap-tiap bukti yang diajukan oleh para pihak, persesuaian antara bukti yang satu dengan bukti yang selainnya, maupun menjelaskan *ratio decidendi* dan *obiter dictum* dalam penjatuhan putusan dalam perkara *a quo*. Oleh karena itulah Majelis Hakim Tingkat Banding, sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan Pengadilan tingkat pertama yang berkesimpulan Terbanding semula Penggugat telah dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya atas adanya perjanjian (transaksi) atas obyek sengketa maupun wanprestasi yang telah dilakukan Pembanding semula Tergugat, sebab surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-14 yang dijadikan landasan utama tentang adanya perjanjian dan obyek serta harga dan cara-cara pembayarannya atas obyek sengketa, telah didukung (bersesuaian) dengan bukti-bukti yang selainnya (keterangan para saksi). Oleh karena itulah, surat bukti dimaksud, dapat dipakai sebagai alat bukti untuk membuktikan, bahwa Terbanding semula Penggugat secara materiil dapat membuktikan adanya perjanjian jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukannya dengan Pembanding semula Tergugat dan benar Pembanding semula Tergugat yang tidak dapat melaksanakan perjanjian yang telah disepakatinya dengan baik. Akibatnya, segala sangkalan Pembanding semula Tergugat atas dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tentang adanya wanprestasi haruslah ditolak. Mengingat, terhadap alasan keberatan Pembanding semula Tergugat, tentang hal tersebut telah dipertimbangkan dengan baik oleh Pengadilan tingkat pertama; Lagi pula, terhadap obyek sengketa yang diperjanjikan untuk diperjualbelikan dalam Surat Perjanjiannya (vide bukti P-1 maupun surat bukti vide T-1 dan T-2 telah ternyata ukuran luasnya dan harga maupun segala persyaratan maupun cara-cara pembayarannya.

Halaman 21 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka alasan keberatan Pembanding semula Tergugat haruslah ditolak;

**B. Pertimbangan Adanya Wanprestasi Yang Merugikan Terbanding Semula Penggugat**

- Bahwa sesuai dengan lingkup pokok masalah perkara ini, maka untuk menentukan apakah tindakan Pembanding semula Tergugat adalah suatu perbuatan wanprestasi yang merugikan Terbanding semula Penggugat, tentunya selain diperhatikan unsur-unsur dan kriteria serta syarat adanya suatu wanprestasi, yang utama adalah adanya kewajiban yang bertimbal balik dan seimbang antara Terbanding semula Penggugat, selaku orang yang telah mendalilkan sebagai penjual atas tanah obyek sengketa sebagaimana telah diperjanjikannya, ternyata tidak dilaksanakan dengan baik oleh Pembanding semula Tergugat selaku pembeli. Oleh karena itulah yang perlu dinilai dan dipertimbangkan adalah apakah benar para pihak tersebut, telah melaksanakan tugasnya dengan etikad baik (*in goodfaith*) dan penuh tanggung jawab (*and with full sense of responsibility*), dalam hubungannya dengan perbuatan Pembanding semula Tergugat yang didalilkan telah melakukan wanprestasi tersebut;
- Bahwa Pengadilan Tingkat pertama terhadap adanya wanprestasi tersebut, dalam pertimbangannya berpendapat pada pokoknya oleh karena Terbanding semula Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya bahwa Pembanding semula Tergugat telah wanprestasi, maka berimplikasi terhadap perjanjian jual beli tanah obyek sengketa maupun perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat. Oleh karenanya *petitum* mengenai adanya wanprestasi dan derivatifnya (turutannya) tersebut, beralasan hukum sehingga dapatlah dikabulkan;
- Bahwa terhadap pertimbangan hukum tentang adanya wanprestasi tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding pada pokoknya sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan Pengadilan tingkat pertama, dengan memandang perlu diberikan tambahan (melengkapi) pertimbangan hukumnya, sebagai berikut:
- Bahwa ternyata kedua belah pihak, baik Pembanding semula Tergugat maupun Terbanding semula Penggugat mengakui adanya perjanjian jual beli tanah obyek sengketa. Dengan demikian menjadi

Halaman 22 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



penting dipertimbangkan bagaimanakah sesungguhnya maksud perjanjian yang telah dilakukan para pihak tersebut, dan juga apakah Pemandig semula Tergugat telah memenuhi dan ataukah sama sekali belum memenuhi prestasinya terhadap Terbanding semula Penggugat. Oleh karena itulah fakta-fakta yuridis yang terungkap di persidangan tersebut, dikaji dengan mempertimbangkan prestasi Pemandig semula Tergugat tersebut dinilai sebagai suatu kewajiban dari janjinya atau sebagai syarat (*condition*), dan hal tersebut tentunya akan membawa akibat hukum yang berbeda dalam menilai tindakan Pemandig semula Tergugat, yaitu:

- a) Dalam hal tindakan Pemandig semula Tergugat dipandang sebagai kewajiban, maka tentunya Pemandig semula Tergugat dapat dituntut untuk memenuhi kewajibannya tersebut;
  - b) Dalam hal tindakan Pemandig semula Tergugat tersebut dipandang sebagai syarat (*condition*), maka tentunya Pemandig semula Tergugat tidak dapat dituntut selama Terbanding semula Penggugat belum memenuhi semua kewajibannya;
- Bahwa Pemandig semula Tergugat telah menyangkal keberadaan (luas) obyek yang diperjanjikan tersebut dan lain-lain hal sebagaimana dikemukakan dalam jawabannya dalam peradilan tingkat pertama, Namum, sangkalannya tersebut tidak disertai bukti yang cukup, karena hanya didasarkan pada surat bukti bertanda T-1 dan T-2. Kedua surat bukti tersebut, tidak dapat untuk melumpuhkan bukti Terbanding semula Penggugat betanda P-1 sampai dengan P-14 yang bersesuaian satu sama lainnya serta bersesuaian terutama dengan keterangan para saksi Terbanding semula Penggugat (Perhatikan keterangan saksi Muhammad Tahir, Mukino, Habib Kurniawan, Maria Evi Rongerean);
  - Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka perbuatan Pemandig semula Tergugat yang didalilkan telah melakukan suatu wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik yakni ternyata melakukan pengurukan (penggusuran) diluar obyek yang diperjanjikan dan tidak melakukan pengurusan surat sampai terbitnya akta jual beli dan terbitnya sertifikat atas tanah yang diperjualbelikan serta dilakukanya pembayaran atas harga yang

Halaman 23 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



diperjual belikan, haruslah dipandang bahwa Pembanding semula Tergugat telah melakukan wanprestasi yang melanggar perjanjian yang telah disepakatinya, karena tindakan Pembanding semula Tergugat tersebut, karena menggusur atau menguruk tanah dilur yang diperjanjikan dipandang sebagai bentuk wanprestasi karena telah melakukan suatu perbuatan yang tidak diperjanjikan dan atau perbuatannya yang tidak mengurus terbitnya surat-surat yang dibutuhkan untuk membuat akta perjanjian jual beli dan sertifikat atas tanah yang dijadikan obyek perjanjian dan tidak melakukan pembayaran sebagaimana telah diperjanjikan, dipandang sebagai telah tidak melaksanakan suatu perjanjian sebagaimana yang telah disepakatinya. Dengan demikian, perbuatan Pembanding semula Tergugat tersebut tidak sesuai dengan kewajibannya selaku pembeli atas obyek sengketa dan tidak dapat dibenarkan oleh hukum. Dengan kata lain, merupakan wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakatinya dengan Terbanding semula Penggugat sehingga perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa yang telah disepakatinya menjadi batal;

- Bahwa sedangkan mengenai pembayaran yang telah dilakukan oleh Pembanding semula Tergugat dan telah diterima oleh Terbanding semula Penggugat, oleh karena tentang hal tersebut tidak diatur dalam perjanjian yang mereka buat, maka dengan dinyatakan batal perjanjian jual beli yang telah dilakukannya, hal tersebut dapat dituntut tersendiri oleh Pembanding semula Tergugat terhadap Terbanding semula Penggugat dalam suatu perkara tersendiri;

**C. Pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama Sudah Tepat Dan Benar Sehingga Dapat Dikuatkan**

- Bahwa dari pengajuan upaya hukum banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut, Majelis Hakim tingkat banding tidak menemukan hal-hal baru yang bernilai hukum cukup yang dapat dijadikan dasar hukum untuk membatalkan, atau untuk memperbaiki putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut. Lebih dari itu, Majelis Hakim tingkat banding juga tidak menemukan adanya pelanggaran hukum ataupun kesalahan penerapan hukum dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Pembanding semula Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil

*Halaman 24 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sagkalannya sebagai pembeli atas tanah obyek sengketa sesuai dengan data yang telah dituangkan dalam putusan dan akibat konsekuensinya terhadap putusan tersebut;

- Bahwa dengan demikian putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan telah tepat dan jelas secara hukum didalam pertimbangan hukumnya karena telah sesuai dengan duduk perkara (*Feltelijke Groenden*) dan begitu juga pertimbangan tentang hukumnya (*Rechts Gronden*) sesuai dengan analisa hukum dalam perkara ini;
- Bahwa oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut, secara *mutatis mutandis* diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 112/Pdt.G/2019/PN Bpp., tanggal 3 Desember 2019 yang dimintakan banding tersebut, beralasan menurut hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sangkalan Pembanding semula Tergugat ditolak, maka Pembanding semula Tergugat sesuai ketentuan Pasal 192 Rbg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Ketentuan dalam Pasal 206 Rbg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), Pasal 225 Rbg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/Pdt /1974 tanggal 1 April 1976 dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3038 K/Sip/Pdt/ 1981 tanggal 18 September 1986 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 112/Pdt.G/19/PN Bpp., tanggal 3 Desember 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari Jumat, tanggal 17 April 2020 oleh kami **Agung Suradi, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Hari Murti, S.H., M.H.**, dan **Kurnia Yani Darmono, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 49/PDT/2020/PT.SMR., tanggal 7 April 2020, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 21 April 2020 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi hakim-hakim anggota serta dibantu oleh, **Halifah, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, namun tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini;

Hakim-hakim Anggota

Ketua Majelis,

**Hari Murti, S.H., M.H.**

**Agung Suradi, S.H.**

**Kurnia Yani Darmono, S.H., M.Hum..**

Panitera Pengganti,

**Halifah, S.H.**

## Perincian Biaya Perkara :

1. Materai	: Rp. 6.000,00
2. Redaksi	: Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan	: Rp.148.000,00
	-----
Jumlah	: Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah).

Halaman 26 dari 26 Putusan Nomor 49/PDT/2020/PT SMR

### 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)