



PUTUSAN

NOMOR : 54/PDT.G/2013/PN.DPS

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

DAVID ROSS CAMPBELL, laki, lahir pada 4 Februari 1964, beralamat di Jalan

Pengembak Gang XVII Nomor 15C, Sanur-Denpasar, Pemegang Paspor

Inggris No. 761321812, dalam hal ini di wakili oleh Kuasa Hukumnya

bernama :1. J. ROBERT KHUANA, S.H. (NIA 94 10221) 2. WAYAN

SUDIARTA, S.H. (NIA 10 01110), 3. HARATUA SILITONGA, S.H.

(NIA 10 01109), 4. JOHANES MARIA VIANNEY G., S.H. 5. I

WAYAN DHARMA NAGARA, S.H. Advokat dan Asisten Advokat dari

Kantor Advokat Robert Khuana & Rekan, Jalan Hayam Wuruk No. 206 C,

Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Januari 2013, yang

selanjutnya disebut sebagai :

PENGGUGAT-----

M E L A W A N :

1. NI MADE DESA, Perempuan, Umur 75 tahun, bertempat tinggal di Jalan Antasura

No. 2, Banjar Tanguntiti, Kelurahan Tonja, Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya

disebut

sebagai ;-----

-----TERGUGATI-----

2. IMADE SUTRAWAN, Laki, Umur 47 tahun, bertempat tinggal di Jalan Antasura

No. 2, Banjar Tanguntiti, Kelurahan Tonja, Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya

disebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai ;-----

-----**TERGUGAT II** ;-----

2

3. **I NYOMAN ARKA**, Laki, Umur 54 tahun, bertempat tinggal di Jalan Nangka Permai No. 5, Banjar Tanguntiti, Kelurahan Tonja, Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai ;-----

---**TERGUGAT III** ;-----

4. **I KETUT SUPARDI**, Laki, Umur 42 tahun, bertempat tinggal di Jalan Nangka Utara, Gang Nangka I/9A Banjar Tanguntiti, Kelurahan Tonja, Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai ;-----

TERGUGAT IV;-----

5. **I PUTU SUNANTA**, Laki, bertempat tinggal di Jalan Nangka Permai No. 3, Banjar Tanguntiti, Kelurahan Tonja, Denpasar, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai ;-----

-----**TERGUGAT V** ;-----

6. **I MADE MURJANA**, Laki, Umur 49 tahun, bertempat tinggal di Banjar Dinas Dangin Pangkung, Desa/Kelurahan Kelating, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, selanjutnya disebut sebagai;-----

VI ;-----

TERGUGAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN NEGERI tersebut ;-----

Setelah mendengar kedua belah pihak;-----

Setelah membaca surat – surat dalam perkara yang bersangkutan ;-----

Setelah memperhatikan bukti – bukti dalam perkara yang bersangkutan ;-----

Setelah mendengar keterangan Saksi – saksi dari pihak yang berperkara ;-----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 27 Juni 2013 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 27 Juni 2013, Nomor : 54/ Pdt.G / 2013 / PN.Dps. dengan mengemukakan alasan – alasan sebagai berikut : -----

3

TENTANG PARA PIHAK

1. Bahwa Penggugat adalah seorang warga asing berkewarganegaraan Inggris yang berencana menanamkan modalnya dalam bentuk kegiatan bisnis di bidang property di Bali dan untuk tujuan investasi tersebut membeli tanah melalui kuasanya dari Para Tergugat.
2. Bahwa Tergugat I s.d. Tergugat V adalah ahli waris dari I Made Geriya (Alm) selaku pemilik tanah seluas 9.000 M2 (sembilan ribu meter persegi) yaitu sebagian dari keseluruhan tanah seluas 10.470 M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/ Desa Kelating, Surat Ukur No. 211/Kelating/2005 tanggal 14 Nopember 2005.
3. Bahwa Tergugat VI adalah pemilik tanah seluas 1.470 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang merupakan bagian dari keseluruhan tanah seluas 10.470



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/Desa Kelating, Surat Ukur No. 211/Kelating/2005 tanggal 14 Nopember 2005.

TENTANG DUDUK PERKARA

4. Bahwa Penggugat adalah investor berkewarganegaraan Inggris yang bermaksud melakukan investasi di Indonesia, khususnya di Bali, dalam bidang usaha property yang untuk kepentingan investasi tersebut, Penggugat membeli tanah menggunakan kuasa, yaitu Anggia Murnis Lubis, S.H., untuk membeli tanah yang kemudian rencananya akan digunakan sebagai tempat usaha dengan menggunakan hak guna bangunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria di Indonesia yang diperbolehkan untuk investor asing, selanjutnya Penggugat melalui kuasanya tersebut di atas membeli sebidang tanah dari Para Tergugat, tanah seluas 10.470 M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dengan rincian sebagai berikut:

4

- a. Tergugat I s.d Tergugat V menjual kepada Penggugat tanah seluas 9.000 M2 (sembilan ribu meter persegi) dari keseluruhan tanah seluas 10.470 M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/Desa Kelating, Surat Ukur No. 211/Kelating/2005 tanggal 14 Nopember 2005,
- b. Tergugat VI menjual kepada Penggugat tanah seluas 1.470 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dari keseluruhan tanah seluas 10.470 M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/Desa Kelating, Surat Ukur No. 211/Kelating/2005 tanggal 14 Nopember 2005.



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

5. Bahwa tanah milik Tergugat I s.d Tergugat V seluas 9.000 M2 (sembilan ribu meter persegi) maupun tanah milik Tergugat VI seluas 1.470 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang dijual kepada Penggugat merupakan satu kesatuan dalam suatu bidang yang keseluruhannya seluas 10.470 M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/Desa Kelating, Surat Ukur No. 211/Kelating/2005 tanggal 14 Nopember 2005, selanjutnya tanah tersebut sebagai objek gugatan ini disebut sebagai “Tanah Sengketa”.
6. Bahwa adapun Tanah Sengketa yang dijual oleh Para Tergugat sebagaimana disebut di atas, terletak di Desa Kelating, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah Milik Pan Sukarni
 - Selatan : Tanah Milik
 - Timur : Tukad (Sungai)
 - Barat : Jalan, pangkung
7. Bahwa Penggugat melalui kuasanya, Anggia Murni Lubis, S.H., dalam membeli Tanah Sengketa dari Para Tergugat tersebut disepakati dengan harga Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per are dan pembayarannya dilakukan dengan cara bertahap

5

dan untuk selengkapnya perjanjian tersebut terdiri dari:

- a. Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tanggal 20 Agustus 2007 oleh dan antara Penggugat yang diwakili oleh Anggia Murni Lubis, S.H., selaku kuasanya dengan Tergugat I s.d. Tergugat V selaku ahli waris dari I Made Geriya untuk pengikatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian tanah yang merupakan milik dari Tergugat I s.d Tergugat V, yaitu seluas 9.000 M2 (sembilan ribu meter persegi) dari keseluruhan tanah seluas 10.470 M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/Desa Kelating.

b. Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tanggal 20 Agustus 2007 oleh dan antara Penggugat yang diwakili oleh Anggia Murni Lubis, S.H., selaku kuasanya dengan Tergugat VI untuk pengikatan pembelian tanah yang merupakan hak Tergugat VI, yaitu seluas 1.470 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dari keseluruhan tanah seluas 10.470 M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/Desa Kelating.

8. Bahwa dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2007 antara Penggugat dengan Tergugat I s.d Tergugat V disepakati harga jual tanah untuk Tanah Sengketa adalah sebesar Rp 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per are sehingga keseluruhannya sebesar Rp 3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran pada saat Perjanjian ditandatangani Penggugat membayar uang tanda jadi sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar secara bertahap dengan rincian sebagai berikut:

a. Down payment atau uang muka sebesar 20% atau sejumlah Rp 628.000.000,00 (enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) akan dibayarkan pada tanggal 15 September 2007;

b. Pembayaran tahap I sebesar 30% atau sejumlah Rp 942.000.000,00 (sembilan ratus empat puluh dua juta rupiah) akan dibayarkan pada 21 Maret 2008;

6

c. Pembayaran tahap II sebesar 25% atau sejumlah Rp 785.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan pada 21 September 2008; dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Pelunasan sebesar Rp 25% atau sejumlah Rp 785.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh lima juta rupiah) akan dibayarkan pada 21 Maret 2009.
9. Bahwa dari keseluruhan harga tanah sebesar Rp 3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan kewajiban pembayaran harga tanah kepada Tergugat I s.d Tergugat V, Penggugat melalui kuasanya, yaitu Anggia Murni Lubis, S.H., telah membayar dan oleh karena telah diterima Tergugat I s.d Tergugat V sebesar Rp 2.087.100.000,00 (dua milyar delapan puluh tujuh juta, seratus ribu rupiah) atau Penggugat telah membayar sebesar 66% dari keseluruhan harga sedangkan sisanya sebesar Rp 1.062.900.000,00 Penggugat telah membayarkan melalui kuasanya yaitu Anggia Murni Lubis, S.H., tetapi ternyata sekitar bulan Agustus 2011 Penggugat baru mengetahui bahwa uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Anggia Murni Lubis, S.H., tidak diteruskan kepada Tergugat I s.d Tergugat V untuk pembayaran sisa harga tanah.
10. Bahwa Penggugat pada bulan Agustus 2011 setelah mengetahui Anggia Murni Lubis, S.H., belum membayar sisa harga tanah, maka Penggugat melalui kuasanya yang baru mendatangi Tergugat I s.d Tergugat V dengan maksud untuk membayar sisa harga tanah sebesar Rp. 1.062.900.000,00 berikut Penggugat melalui kuasanya menawarkan untuk membayar biaya tambahan berupa bunga atas keterlambatan akibat tindakan Anggia Murni Lubis, S.H., tetapi Tergugat I s.d Tergugat V menolak secara tegas niat baik Penggugat tersebut dengan mendalilkan bahwa dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli dicantumkan bila Penggugat lalai untuk melunasi pembayaran harga tanah dalam jangka waktu yang ditentukan, maka perjanjian menjadi batal sehingga Tergugat I s.d Tergugat V beranggapan uang sebesar Rp 2.087.100.000,00 (dua milyar delapan puluh tujuh juta, seratus ribu rupiah) yang telah dibayar oleh Penggugat menjadi hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepenuhnya dari Tergugat I s.d Tergugat V.

11. Bahwa terhadap keputusan Tergugat I s.d Tergugat V untuk menolak menerima sisa pembayaran, Penggugat melalui kuasanya telah berulang kali baik lisan maupun tertulis meminta agar Penggugat dapat membayar sisanya berikut denda yang akan disepakati atau melakukan negosiasi ulang tentang harga tanah tetapi secara tegas ditolak oleh Tergugat I s.d Tergugat V, terakhir penolakan mana disampaikan melalui kuasanya secara tertulis pada tanggal 22 Oktober 2012.
12. Bahwa selain Tergugat I s.d Tergugat V, antara Penggugat dengan Tergugat VI juga disepakati dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli atas tanah milik Tergugat VI seluas 1.470 M2 dengan harga keseluruhan sebesar Rp 35.000.000,00 per are sehingga jumlah keseluruhannya sebesar Rp 514.500.000,00 jumlah mana seluruhnya telah dibayarkan lunas oleh Penggugat melalui kuasanya yaitu Anggia Murni Lubis, S.H.
13. Bahwa meskipun Penggugat telah membayar lunas tanah milik Tergugat VI, namun Penggugat tidak dapat melakukan proses pengalihan hak oleh karena tanah milik Tergugat VI menjadi satu kesatuan dalam 1 sertifikat tanah, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/Desa Kelating.
14. Bahwa alasan Tergugat I s.d Tergugat V, yaitu jual beli telah batal berdasarkan pada klausula perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I s.d Tergugat V adalah sangat keliru karena secara faktual Penggugat telah membayar lebih dari setengah harga tanah, tepatnya sebesar 66% dari keseluruhan harga tanah, sehingga ketentuan mengenai batalnya perjanjian tersebut dan keputusan Tergugat I s.d Tergugat V tersebut bertentangan dengan rasa keadilan dan asas kepatutan (vide Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 52/Pdt.G/2000/PN.Dps tanggal 16 Oktober 2000 halaman 22-23), oleh karena itu patut kiranya alasan Tergugat I s.d Tergugat V tersebut dikesampingkan dan agar kepada Tergugat I s.d Tergugat V diwajibkan untuk melanjutkan transaksi jual beli tanah sesuai dengan harga yang telah disepakati dalam



Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah tanggal 20 Agustus 2007.

15. Bahwa Penggugat menyadari keterlambatan pembayaran, namun hal tersebut bukan karena kesalahan Penggugat melainkan karena kesalahan Anggia Murni Lubis, S.H., dan terhadap kelalaian Anggia Murni Lubis, S.H., tersebut Penggugat telah menyampaikan melalui kuasanya kepada Tergugat I s.d Tergugat V dan akibat dari keterlambatan tersebut Penggugat bersedia untuk melanjutkan transaksi dengan dikenakan bunga yang nilainya dapat dibicarakan bersama.
16. Bahwa mengingat Penggugat telah membayar Rp. 2.087.100.000,00 atau setara dengan 66% dari harga tanah maka patut kiranya Tergugat I s.d Tergugat V dihukum untuk melanjutkan transaksi dan menerima sisa pembayaran harga tanah tersebut.
17. Bahwa oleh karena ada kekhawatiran dari Penggugat jika selama perkara ini belum mendapat kekuatan hukum yang tetap, baik Tergugat I s.d Tergugat V dan Tergugat VI akan menjual atau mengalihkan hak kepemilikan Tanah Sengketa kepada pihak lain termasuk namun tidak terbatas pada menyewakan, menggadaikan dan membebani Tanah Sengketa sebagai jaminan kepada pihak ketiga, maka agar hak-hak Penggugat dilindungi sudah sepatutnya jika Pengadilan meletakkan sita jaminan atas Tanah Sengketa.
18. Bahwa oleh karena Tergugat I s.d Tergugat V telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka sudah sepatutnya Tergugat I s.d Tergugat V dihukum untuk tunduk dan melaksanakan kewajibannya untuk menerima sisa pembayaran harga tanah Objek Perkara I dari Penggugat sebesar Rp 1.062.900.000,00 (satu milyar enam puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) berikut menghukum Tergugat I s.d Tergugat VI untuk menandatangani Akta Jual Beli atau akta-akta lainnya sehubungan dengan pengalihan hak kepemilikan atas Tanah Sengketa dari Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I s.d Tergugat VI kepada Penggugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap.

9

19. Bahwa untuk menghindari agar Tergugat I s.d Tergugat VI kelak tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan, maka kiranya patut kepada Tergugat I s.d Tergugat VI dihukum pula untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan dan atau kelalaian dalam melaksanakan putusan dimaksud.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2007 antara Penggugat dan Tergugat I s.d Tergugat V untuk pembelian tanah seluas 9.000 M2 (sembilan ribu meter persegi) yaitu sebagian dari keseluruhan tanah seluas 10.470 M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/Desa Kelating adalah sah dan mengikat para pihak.
3. Menyatakan hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2007 antara Penggugat dan Tergugat VI untuk pembelian tanah seluas 1.470 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), yaitu sebagian dari keseluruhan tanah seluas 10.470 M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/Desa Kelating adalah sah dan mengikat para pihak.
4. Menyatakan hukum pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp 2.087.100.000,00 (dua milyar delapan puluh tujuh juta, seratus ribu rupiah) kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I s.d Tergugat V untuk pembelian tanah seluas 9.000 M2 (sembilan ribu meter persegi) sesuai Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2007 adalah sah dan berharga.

10

5. Menyatakan hukum ketentuan Pasal 3 poin 3.1 dari Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2012 yang menentukan *“Bilamana Pihak Kedua mengingkari untuk melakukan pembayaran sebagaimana diuraikan pada Pasal 2.2 (a, b, c, d) tersebut di atas, maka perjanjian ini menjadi batal/tidak berlaku dan seluruh pembayaran yang telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, sepenuhnya menjadi hak Pihak Pertama sebagai kompensasi dari batalnya perjanjian ini”* batal dan tidak dapat diberlakukan karena bertentangan dengan rasa keadilan dan kepatutan.
6. Menyatakan tindakan Tergugat I s.d Tergugat V yang tidak bersedia menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp 1.062.900.000,00 (satu milyar enam puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) untuk pelunasan pembelian tanah sesuai Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2007 adalah perbuatan wanprestasi.
7. Menghukum Tergugat I s.d Tergugat V untuk menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp 1.062.900.000,00 (satu milyar enam puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) untuk pelunasan pembelian tanah sesuai Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2007 selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap dan menandatangani Akta Jual Beli atau akta-akta lainnya sehubungan dengan pengalihan hak kepemilikan atas Tanah Sengketa dari Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I s.d Tergugat VI kepada Penggugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap.

8. Meletakkan sita jaminan atas Tanah Sengketa, yaitu tanah terletak di Desa Kelating, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, seluas 10.470 M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/Desa Kelating, Surat Ukur No. 211/Kelating/2005 tanggal 14 Nopember 2005.

11

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Tanah Sengketa, yaitu tanah terletak di Desa Kelating, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, seluas 10.470 M2 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 2035/Desa Kelating, Surat Ukur No. 211/Kelating/2005 tanggal 14 Nopember 2005.
10. Menghukum Tergugat I s.d Tergugat VI untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari secara tanggung renteng untuk setiap hari keterlambatan dan atau kelalaian Tergugat dalam melaksanakan putusan ini.
11. Menghukum Tergugat I s.d Tergugat VI untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng.

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir Kuasanya bernama: JOHANES MARIA VIANNEY G., S.H., sedangkan pihak Tergugat I s/d Tergugat V hadir Kuasa Hukum ; bernama I KETUT SUWINDRA, SH, Advokat / Konsultan Hukum pada SUWINDRA LAW OFFICE & PARTNERS, beralamat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di jalan Letda Jaya No. 20 C berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 19 Pebruari 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 21 Pebruari 2013 Reg No. 225/Daf/2013, dan Tergugat VI hadir sendiri dipersingan ;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 2008 terlebih dahulu telah diupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak dengan proses mediasi, maka Majelis Hakim telah menunjuk Hakim Mediator yang bernama DANIEL PRATU, SH.MH. akan tetapi tidak berhasil sesuai dengan surat laporan Mediasi tertanggal 28 Pebruari 2013, oleh karena itu perkara dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan gugatan Penggugat, dan selanjutnya Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada _____ isi gugatannya;-----

12

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Hukum Tergugat I s/d V telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 07 Maret 2013, yang isinya sebagai berikut : -----

TENTANG EKSEPSI

Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa Gugatan penggugat kurang pihak oleh karena sejak awal proses transaksi Jual Beli tanah Tergugat I s.d Tergugat V baik dari pengecekan lokasi tanah, Negosiasi harga tanah, Penandatanganan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2007 dan selanjutnya melakukan Pembayaran secara bertahap kepada Tergugat I s.d Tergugat V tidak pernah berhubungan secara langsung dengan Penggugat bahkan Tergugat I s.d Tergugat V tidak pernah kenal dengan Penggugat, Tergugat I s.d Tergugat V hanya berhubungan secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung dengan ANGGIA M.LUBIS.B,SH selaku kuasa hukum dari Penggugat yang semestinya ikut ditarik sebagai TERGUGAT.

Bahwa apa yang dilakukan ANGGIA M.LUBIS.B,SH selaku kuasa hukum dari Penggugat mempunyai kuasa penuh bertindak mewakili Penggugat terhadap pihak ketiga yaitu Tergugat I s.d Tergugat V untuk dan atas nama Penggugat, oleh karena itu ANGGIA M.LUBIS.B, SH selaku kuasa hukum dari Penggugat bertanggung jawab penuh atas perbuatan kuasa yang dilakukan, dan tindakan yang dilakukan ANGGIA M.LUBIS.B,SH selaku kuasa hukum dari Penggugat langsung mengikat kepada diri Penggugat. Perbuatan ANGGIA M.LUBIS,B,SH selaku kuasa hukum Penggugat yang mengingkari perjanjian pengikatan jual beli tanggal 20 Agustus 2007 untuk melakukan Pembayaran kepada Tergugat I s.d Tergugat V sesuai dengan waktu yang ditentukan seharusnya ikut ditarik sebagai TERGUGAT.

13

Jadi karena tidak ditariknya ANGGIA M.LUBIS.B, SH sebagai Tergugat sehingga Gugatan Penggugat kurang pihak maka Gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara ini sudah sepatutnya dinyatakan DITOLAK atau setidaknya – tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;-----

TENTANG PARA PIHAK :

1. Bahwa memang benar ANGGIA M.LUBIS.B, SH mengaku selaku kuasa hukum dari Penggugat membeli tanah kepada Para Tergugat akan tetapi ANGGIA M.LUBIS.B, SH yang mengaku selaku kuasa hukum dari Penggugat telah mengingkari perjanjian tanggal 20 Agustus 2007 yang dibuat sendiri oleh ANGGIA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M LUBIS B, SH selaku Advokat yang mengerti hukum;-----

2. Bahwa memang benar Tergugat I s.d Tergugat V adalah ahli waris dari I MADE GERIYA (alm) selaku pemilik tanah SHM Nomor : 2035 dengan luas keseluruhan 10.470 M2 dengan surat ukur nomor : 211/Kelating/2005 tertanggal 14 Nopember 2005, terletak di Desa Kelating, Kecamatan Kerambitan – Tabanan;-----

DALAM DUDUK PERKARA :

3. Bahwa apa yang Tergugat I s.d Tergugat V uraikan pada eksepsi diatas, mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara seperti diuraikan dibawah ini;-----
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh penggugat pada tanggal 23 Januari 2013, kecuali yang secara nyata dan tegas diakui oleh Tergugat I s.d Tergugat V;-----
5. Bahwa memang benar dalil gugatan Penggugat pada angka 4 dan 5 yaitu ANGGIA M.LUBIS.B, SH yang mengaku selaku kuasa dari Penggugat membeli sebidang tanah dari Para Tergugat tanah SHM Nomor : 2035 dengan luas keseluruhan 10.470 M2

14

dengan surat ukur nomor : 211/Kelating/2005 tertanggal 14 Nopember 2005, terletak di Desa Kelating, Kecamatan Kerambitan – Tabanan, dan sejak awal proses transaksi Jual Beli tanah Para Tergugat baik mengenai pengecekan lokasi tanah, Negosiasi harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah, pembuatan dan Penandatanganan Perjanjian Ikatan Jual Beli dan selanjutnya melakukan Pembayaran secara bertahap kepada Para Tergugat dilakukan oleh ANGGIA M.LUBIS.B, SH, Para Tergugat tidak pernah berhubungan secara langsung dengan Penggugat;-----

6. Bahwa memang benar dalil Gugatan Penggugat pada angka 7 dan 8 yaitu ANGGIA M.LUBIS.B, SH selaku kuasa hukum dari Penggugat dalam membeli tanah dari Para Tergugat disepakati dengan harga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) per are sehingga dari penjualan tanah Tergugat I s.d Tergugat V seluas 9.000 M2 (Sembilan ribu meter persegi) keseluruhnya sebesar Rp. 3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) dengan pembayaran dilakukan dengan cara bertahap sesuai dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tanggal 20 Agustus 2007 yang dibuat sendiri oleh ANGGIA M.LUBIS.B, SH yaitu: pada saat perjanjian di tanda tangani kuasa penggugat membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- dan sisanya Rp. 3.140.000.000,- berjanji akan dibayar secara bertahap dengan ketentuan:

- a. Down Payment sebesar 20 % atau sejumlah Rp. 628.000.000,- akan dibayarkan pada tanggal 15 September 2007.
- b. Pembayaran Pertama sebesar 30 % atau sejumlah Rp.942.000.000,- akan dibayarkan tanggal 21 Maret 2008.
- c. Pembayaran kedua sebesar 25 % atau sejumlah Rp. 785.000.000,- akan dibayarkan pada tanggal 21 September 2008.
- d. Pembayaran ke ketiga / pelunasan sebesar 25 % atau sejumlah 785.000.000,- akan dibayarkan pada tanggal 21 Maret 2009.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan selanjutnya diatur pada Pasal 3 point 3.1 dari perjanjian tertanggal 20 Agustus 2007 yang telah disepakati bilamana Pihak kedua yaitu Anggia M. Lubis.B,SH selaku kuasa dari Penggugat mengingkari untuk melakukan pembayaran sebagaimana diuraikan pada perjanjian pasal 2.2 (a,b,c,d) maka

perjanjian ini akan Batal/tidak berlaku dan seluruh Pembayaran yang telah dibayar oleh saudari Anggia M. Lubis.B,SH sepenuhnya menjadi hak TERGUGAT I s.d TERGUGAT V, hal ini juga dipertegas kembali pada surat Pernyataan Pelunasan tertanggal 5 Mei 2009 yang menyatakan apabila tanggal 11 Mei 2009 saudari Anggia M. Lubis.B,SH selaku kuasa hukum dari Penggugat tidak bisa melakukan pelunasan pembayaran maka Perjanjian jual beli yang telah disepakati menjadi batal dan semua dana yang telah diterima oleh pihak pertama yaitu Tergugat I s.d Tergugat V akan menjadi milik pihak pertama yaitu Tergugat I s.d Terugat V;-----

7. Bahwa Tergugat I s.d Tergugat V menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka 9, dari tahap – tahap pembayaran tersebut diatas terhadap Pembayaran kedua baru sebagian dilaksanakan oleh ANGGIA M.LUBIS.B, SH selaku kuasa hukum Penggugat dan pembayaran ketiga / tahap pelunasan Anggia M. Lubis.B,SH selaku kuasa dari Penggugat sama sekali tidak melakukan pembayaran sesuai waktu yang telah ditentukan tersebut diatas, bahwa apa yang disampaikan Penggugat yang mengaku sudah membayarkan sisanya lagi Rp. 1.062.900.000 melalui ANGGIA M.LUBIS.B, SH selaku kuasa Penggugat hanyalah akal – akalan penggugat dan merupakan tanggung jawab ANGGIA M LUBIS.B, SH selaku kuasa hukum dari Penggugat, bahwa Tergugat I s.d Tergugat V telah berulang – ulang kali mengingatkan dan mendatangi untuk meminta secara langsung kepada Anggia M. Lubis.B,SH selaku kuasa Penggugat agar segera melaksanakan sisa pembayaran sesuai Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tanggal 20 Agustus 2007 yang dibuat sendiri oleh ANGGIA M.LUBIS.B, SH akan tetapi Anggia M. Lubis.B,SH tidak ada itikad baik dan selalu menunda – nunda pembayaran,



bahkan pada tanggal 24 Maret 2009 Tergugat I s.d Tergugat V pernah diberikan Bilyet Giro (BG) No. BI 760639 Bank International Indonesia untuk dicairkan tanggal 10 April 2009 sejumlah Rp. 257.600.000,- akan tetapi setelah Tergugat I s.d Tergugat V datang ke Bank untuk mencairkan Bilyet Giro tersebut ternyata Bilyet Giro tersebut tidak ada isinya/kosong;-----

Bahwa sampai tanggal 21 Maret 2009 Anggia M. Lubis.B,SH selaku kuasa hukum dari Penggugat tidak melakukan kewajiban sebagian pembayaran tahap kedua yang belum dibayarkan yang seharusnya dibayarkan pada tanggal 21 September 2008 dan Pembayaran ke 3 (tiga) / pelunasan yang seharusnya dibayarkan pada tanggal 21 Maret 2009 juga tidak dibayarkan oleh ANGGIA. M LUBIS. B,SH selaku kuasa hukum Penggugat, atas keterlambatan pembayaran tersebut ANGGIA. M LUBIS.B,SH minta perpanjangan waktu 1 bulan untuk melakukan pelunasan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelunasan yang di buat tertanggal 5 Mei 2009 dan ditanda tangani oleh ANGGIA. M LUBIS. B,SH selaku kuasa hukum Penggugat yang berjanji akan melunaskan semua pembayaran pada tanggal 11 Mei 2009 dengan total keseluruhan Rp. 1.062.900.000,-. bahwa atas perpanjangan waktu tersebut Anggia M. Lubis.B,SH selaku kuasa hukum dari Penggugat pada tanggal 1 Mei 2009 memberikan Tergugat I s.d Tergugat V Bilyet Giro (BG) BII No. BI 760640 untuk dicairkan tanggal 6 Mei 2009 sejumlah Rp.800.000.000,- dan Bilyet Giro (BG) BII No. BI 760641 untuk dicairkan tanggal 18 Mei 2009 sejumlah Rp. 262.900.000,- akan tetapi kedua Bilyet Giro (BG) yang diberikan ANGGIA. M LUBIS. B,SH tersebut setelah dibawa ke Bank International Indonesia (BII) untuk dicairkan ternyata kedua Bilyet Giro (BG) tersebut tidak ada isinya/kosong, pada saat itu Tergugat I s.d Tergugat V menghubungi Anggia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M. Lubis.B,SH selaku kuasa hukum untuk mengkonfirmasi/menyampaikan bahwa Bilyet Giro yang ANGGIA. M LUBIS. B,SH berikan semua tidak ada isinya/kosong,

17

pada saat itu Anggia M. Lubis.B,SH menyuruh Tergugat I s.d Tergugat V untuk datang dan menunggu pada kantor ANGGIA. M LUBIS. B,SH akan tetapi sampai pukul 16.00 wita menunggu begitu lama dengan kondisi Tergugat I sudah tua (lansia) ANGGIA. M LUBIS. B,SH tidak ada datang ke kantornya, selanjutnya Tergugat I s.d Tergugat V berulang – ulang kali datang ke kantor Advokat Anggia M. Lubis.B,SH untuk meminta pembayaran akan tetapi selalu di tunda – tunda, dari kejadian tersebut diatas Tergugat I s.d Tergugat V merasa sangat kecewa dan merasa dibohongi.-----

8. Bahwa Tergugat I s.d Tergugat V menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka 10, angka 11 dan angka 14, bahwa Penggugat melalui kuasanya yang baru datang bulan Agustus 2011 yang pada pokoknya ingin melanjutkan transaksi jual beli atas tanah Tergugat I s.d Tergugat V sedangkan pembayaran pelunasan sebesar Rp. 1.062.900.000,- seharusnya sudah diterima Tergugat I s.d Tergugat V pada tanggal 21 Maret 2009, bahwa atas tawaran Kuasa baru Penggugat tersebut , sangat beralasan Tergugat I s.d Tergugat V untuk menolaknya karena sudah sangat jelas diatur pada Pasal 3 point 3.1 dari perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tertanggal 20 Agustus 2007 yang telah disepakati bilamana Pihak kedua yaitu Anggia M. Lubis.B,SH selaku kuasa hukum dari Penggugat mengingkari untuk melakukan pembayaran sebagaimana diuraikan pada perjanjian pasal 2.2 (a,b,c,d) maka perjanjian ini akan Batal/tidak berlaku dan seluruh Pembayaran yang telah dibayar oleh Anggia M. Lubis.B,SH sepenuhnya menjadi hak TERGUGAT I s.d TERGUGAT V, hal ini juga dipertegas kembali pada surat Pernyataan Pelunasan tertanggal 5 Mei 2009 yang menyatakan apabila tanggal 11 Mei 2009 saudara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggia M. Lubis.B,SH selaku kuasa hukum dari Penggugat tidak bisa melakukan pelunasan pembayaran maka Perjanjian jual beli yang telah disepakati menjadi batal dan semua dana yang telah diterima oleh pihak pertama yaitu Tergugat I s.d Tergugat V akan menjadi milik pihak pertama yaitu Tergugat I s.d

18

Tergugat V sehingga Tergugat I s.d Tergugat V tidak ada kewajiban untuk melanjutkan transaksi Jual Beli tanah sesuai dengan perjanjian Ikatan jual beli tanah tanggal 20 Agustus 2007.

Bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tertanggal 20 Agustus 2007 dibuat oleh sendiri oleh kuasa hukum penggugat yaitu Anggia M. Lubis.B,SH selaku Advokat yang mengerti tentang hukum dan isi dari perjanjian tersebut telah disepakati dan ditanda tangani oleh Anggia M. Lubis.B,SH selaku kuasa hukum Penggugat dan juga telah disepakati dan ditanda tangani oleh Tergugat I s.d Tergugat V sehingga Perjanjian Ikatan Jual Beli tertanggal 20 Agustus 2007 adalah Sah dan mengikat para Pihak karena telah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tentang syarat – syarat sahnya suatu perjanjian dan Pasal 1338 Kitab undang – Undang Hukum Perdata yang mengatakan semua Perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya;-----

9. Bahwa Tergugat I s.d Tergugat V menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka 15 yang menyatakan atas keterlambatan pembayaran tersebut bukan karena kesalahan Penggugat melainkan karena kesalahan Anggia M. Lubis.B,SH. Bahwa kami jelaskan bahwa Penggugat telah mengakui menunjuk/menggunakan Anggia M. Lubis.B,SH selaku kuasa hukum Penggugat untuk urusan pembelian tanah Tergugat I s.d tergugat V. Bahwa apa yang dilakukan ANGGIA M.LUBIS.B,SH selaku kuasa hukum dari Penggugat mempunyai kuasa penuh bertindak mewakili Penggugat terhadap pihak ketiga yaitu Tergugat I s.d Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V untuk dan atas nama Penggugat, oleh karena itu ANGGIA M.LUBIS.B, SH selaku kuasa hukum dari Penggugat bertanggung jawab penuh atas perbuatan kuasa yang dilakukan, dan tindakan yang dilakukan ANGGIA M.LUBIS.B,SH selaku kuasa hukum dari Penggugat langsung mengikat kepada diri Penggugat;-----

19

10. Bahwa Tergugat I s.d Tergugat V menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka 16 dan angka 17 yang menyatakan agar Tergugat I s.d Tergugat V di hukum untuk melanjutkan transaksi dan menerima sisa harga tanah tersebut dan supaya pengadilan meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa adalah merupakan dalil yang keliru karena Penggugat tidak bisa memaksa Tergugat I s.d Tergugat V untuk tetap melanjutkan transaksi dan menerima sisa harga tanah karena sudah sangat jelas diatur pada Pasal 3 point 3.1 dari perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah tertanggal 20 Agustus 2007, hal ini juga dipertegas kembali pada surat Pernyataan Pelunasan tertanggal 5 Mei 2009;-----

11. Bahwa Tergugat I s.d Tergugat V menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka 18 yang menyatakan Tergugat I s.d Tergugat V telah melakukan Perbuatan Wanprestasi adalah dalil yang sangat keliru justru Penggugatlah yang melakukan perbuatan Wanprestasi yang mengingkari Perjanjian Ikatan Jual beli Tanah tanggal 20 Agustus 2007 dimana Anggia M Lubis.B,SH selaku kuasa hukum Penggugat tidak melakukan pembayaran tanah Tergugat I s.d Tergugat V sesuai dengan waktu yang ditentukan pada pasal 2 point 2.2 Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah tanggal 20 Agustus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2007;-----

12. Bahwa Tergugat I s.d Tergugat V menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada angka 19 karena Gugatan Penggugat tidak didasari dengan bukti – bukti yang kuat, sehingga sudah sepatutnya uang paksa (dwangsom), sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kuasa Tergugat I s.d Tergugat V mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara No. 54/Pdt.G/2013/PN. Dps, berkenan memutus :

DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

20

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;-----

DALAM DUDUK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat VI telah mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 07 Maret 2013 yang isinya sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa dalam gugatannya yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 22 2013 dimana penggugat telah mengajukan beberapa keberatan karena penggugat selaku investor asing merasa kepentingannya dirugikan atas pembelian tanah yang dilakukan melalui kuasanya yakni Anggia Murnis Lubis, SH atas sebidang tanah seluas 10.470 (Sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh) M2, Sertifikat Hak milik No.2035/Desa Kelating, dengan Surat Ukur No.211/Kelating/2005, tanggal 14 November 2005.

Bahwa secara singkat dapat kami gambarkan asal usul tanah yang dijadikan permasalahan oleh penggugat kepada kami, dimana tanah yang letaknya di Desa Klating, Banjar Dandin Pangkung awalnya seluas 90.000 (Sembilan puluh ribu) M2 dahulu adalah seluruhnya milik kami (tergugat VI), lalu pada tahun 1979 kami menjual tanah tersebut kepada sdr. I Made Geriya (Alm) seharga Rp. 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) per are, sehingga total penjualan sebesar kurang lebih Rp. 6.300.000,- (enam juta tiga ratus ribu rupiah), kemudian setelah terjadi kesepakatan harga kemudian kami sepakat untuk melakukan pengukuran tanah tersebut, lalu setelah dilakukan pengukuran oleh petugas BPN Tabanan ternyata terdapat kelebihan tanah seluas 1.470 (seribu empat ratus tujuh puluh) M2, atas kelebihan

21

tanah tersebut juga menewarkannya kepada sdr. I Made Geriya (Alm) untuk membeli sekalian, namun oleh sdr. I Made Geriya ditolak di karenakan uang yang dimilikinya tidak cukup untuk membeli seluruhnya sehingga kelebihan tanah seluas 1.470 (seribu empat ratus tujuh puluh) M2 *tetap diakui* oleh sdr. I Made Geriya (alm) adalah *sepenuhnya milik kami (tergugat VI)*. Atas kepercayaan itulah akhirnya kami menyerahkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pensertifikatannya menjadi satu sehingga keluar Srtifikat Hak milik No.2035/Desa Kelating, dengan Surat Ukur No. 211/Kelating/2005, tanggal 14 November 2005, seluas 10.470 (seribu empat ratus tujuh puluh) M2 atas nama **I Made Geriya**, yang didalamnya terdapat hak milik kami (tergugat VI). Bahwa pada tanggal 5 Januari 2007 sdr. I Made Geriya meninggal dunia sehingga sertifikat tanah tersebut dikuasai oleh anaknya yakni sdr. I Made Sutrawan (tergugat II), tidak beberapa lama kemudian sdr. I Made Sutrawan (tergugat II) berencana akan menjual tanah dimaksud dan kami (tergugat VI) diberitahu karena sebagian tanah adalah milik kami (tergugat VI), lalu pada tanggal 20 Agustus 2007 telah terjadi kesepakatan jual beli yang kami lakukan dengan penggugat melalui kuasanya yakni Anggia Murni Lubis, SH dimana kami juga telah menjual sebidang tanah seluas 1.470 (seribu empat ratus tujuh puluh) M2 dari keseluruhan tanah seluas 10.470 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh) M2, Sertifikat Hak milik No. 2035/Desa Kelating, dengan Surat Ukur No. 211/kelating/2005, tanggal 14 November 2005 dengan harga sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) per are, sehingga total penjualan tanah keseluruhan sebesar Rp. 514.500.000,- (lima ratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah), dimana atas kesepakatan tersebut maka kami membuat Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah dengan Anggia Murni Lubis, SH pada tanggal 20 Agustus 2007, dan kami (tergugat VI) sama sekali tidak pernah bertemu maupun bermusyawarah untuk mufakat dengan Sdr. DAVID ROSS CAMPBELL sehingga setahu kami pembayaran sepenuhnya dilakukan oleh kuasanya tersebut (Anggia Murni Lubis, SH), dan dalam Gugatannya penggugat tidak

22

mengikutkan **Sdri.Anggia Murni Lubis, SH** sebagai pihak tergugat dalam perkara aquo. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya Hukum Acara Perdata pada halaman 439 dimana menyebutkan "alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, atau orang yang bertindak sebagai penggugat tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lengkap, masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Sebagai contoh dalam putusan MA No. 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977 ternyata sebagian objek harta perkara tidak dikuasai tergugat tetapi telah milik pihak ketiga. Dengan demikian oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*. Apabila ada pihak ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai tergugat, secara spesifik dapat di ajukan eksepsi yang di sebut *exception ex juri terti*".

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa ia merasa kepentingannya sangat dirugikan karena perjanjian jual beli tanah yang dibuat melalui kuasa hukumnya yakni Anggia Murni Lubis, SH telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat VI karena hak atas sebidang tanah yang telah dibelinya tidak diserahkan sepenuhnya kepada penggugat dan tergugat VI belum menanda tangani akta-akta yang akan dibuat untuk kepentingan Jual Beli dimaksud.

Bahwa terdapat dalil tersebut kami menanggapinya bahwa memang benar pada tanggal 20 Agustus 2007 telah diadakan kesepakatan jual beli sebidang tanah seluas 1.470 seribu empat ratus tujuh puluh) M2 dari keseluruhan tanah seluas 10.470 (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh) M2, Sertifikat Hak milik No. 2035/Desa Kelating, dengan Surat Ukur No. 211/Kelating/2005, tanggal 14 November 2005 dengan harga sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) per are sehingga total penjualan tanah keseluruhan sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 514.500.000,- (lima ratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah), dan pada saat itu juga dibuatkan surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah (Desa Kelating), dimana dalam perjanjian tersebut mencantumkan cara pembayaran tanah tersebut (pasal 2) yakni :

1. Tanda Jadi senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) akan dibayar pada saat perjanjian tersebut ditanda tangani dan perjanjian tersebut diterima sebagai tanda terima /kwitansi yang sah.
2. Sisa pembayaran senilai Rp. 504.500.000,- (lima ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) akan di bayar dengan ketentuan sebagai berikut.
 - a. Down Payment sebesar 20% sejumlah Rp.100.900.000,- (seratus juta sembilan ratus ribu rupiah) akan dibayat pada tanggal 15 september 2007.
 - b. Pembayaran pertama sebesar 30% sejumlah Rp. 151.350.000,- (seratus lima puluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayar pada tanggal 21 Maret 2008.
 - c. Pembayaran kedua sebesar 25% sejumlah Rp. 126.125.000,- (seratus dua puluh enam juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) akan dibayar pada tanggal 21 September 2008.
 - d. Pembayaran ketiga/pelunasan sebesar 25% sejumlah Rp. 126.125.000,- (seratus dua puluh enam juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) akan dibayar pada tanggal 21 Maret 2009.

Bahwa atas perjanjian tersebut kami selaku pihak tergugat VI memang benar telah menerima pembayaran sesuai dengan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah hanya terdapat membayar Tanda Jadi, Down Payment, Pembayaran pertama, dan Pembayaran Kedua, namun sampai dengan saat ini kami sama sekali tidak pernah menerima Pembayaran Ketiga / Pelunasan sebesar 25% atau sejumlah Rp. 126.125.000,- (seratus dua puluh enam juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) yang rencana akan dibayar pada

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)



tanggal 21 Maret 2009 sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah (Desa Kelating) tanggal 20 Agustus 2007 pada pasal 2 angka 2.2 huruf d.

Bahwa dalam perjanjian yang kami tanda tangani bersama sdri. Anggia Murni Lubis, SH, Tanggal 20 Agustus 2007 dimana dalam pasal 3 angka 3.1 secara tegas disebutkan sebagai berikut :

”Bilamana pihak kedua/pembeli mengingkari untuk melakukan pembayaran sebagaimana diuraikan pada pasal 2.2 (a, b, c, d) tersebut diatas, maka perjanjian ini menjadi bata/tidak berlaku dan seluruh pembayaran yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama sepenuhnya akan menjadi hak pihak pertama sebagai kompensasi dari batalnya perjanjian ini”.

Bahwa dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah (Desa Kelating) tanggal 20 Agustus 2007 telah secara sadar dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun serta para pihak yang membuat perjanjian tersebut telah membubuhkan tanda tangan serta bermaterai cukup.

Bahwa dalam ketentuan *pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* secara tegas menyebutkan :

”Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat”:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam *Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* secara tegas menyebutkan :

”Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau tipuan”.

25

Bahwa kemudian dalam ketentuan *Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* secara tegas menyebutkan :

”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

”Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

”Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Sehingga apa yang kami telah perjanjiankan dengan pihak penggugat melalui kuasa Hukumnya yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah (Desa Kelanting) tanggal 20 Agustus 2007 adalah merupakan *perjanjian yang sah menurut Hukum*.

Bahwa terhadap tindakan kuasa hukum Penggugat yakni Anggia Murni Lubis, SH yang sampai dengan saat ini tidak pernah melakukan pembayaran ketiga/pelunasan atas sebidang tanah yang telah disepakati, maka sesuai dengan ketentuan **”pasal 3 angka 3.1** dalam Surat Perjanjian secara tegas menyebutkan ”Bilamana pihak kedua/pembeli mengingkari untuk melakukan pembayaran sebagaimana diuraikan pada pasal 2.2 (a, b, c, d,) tersebut diatas, maka perjanjian ini menjadi batal/tidak berlaku dan seluruh pembayaran yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama sepenuhnya akan menjadi hak pihak pertama sebagai kompensasi dari batalnya perjanjian ini”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga atas pembayaran terdahulu yang pernah diberikan kepada kami tergugat VI sepenuhnya menjadi hak pihak pertama (tergugat VI) sebagai kompensasi karena penggugat melalui kuasa hukumnya tidak menepati perjanjian (wanpretasi) terhadap Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah (Desa Kelating) tanggal 20 Agustus 2007 yang telah dibuat serta para pihak yang membuat perjanjian tersebut telah membubuhkan tanda tangan serta bermaterai cukup.

26

Berdasarkan uraian diatas, bersama ini Tergugat meminta dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI :

Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah (Desa Kelating) tanggal 20 Agustus 2007 adalah batal/tidak berlaku.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua ongkos perkara;

SUBSIDAIR ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo bono).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat tersebut, selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat memberikan tanggapan dengan Replik tertanggal 21 Maret 2013, dan ditanggapi lagi oleh Kuasa Hukum Para Tergugat dengan mengajukan duplik secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertulis tertanggal 04 April 2013, yang masing-masing terlampir dalam berkas perkara ; --

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa :-----

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 2035 terletak di Desa Kelating, Kecamatan Kerambitan, Kabupaten Tabanan, Propinsi Bali atas nama I Made Geriya, diberi tanda (P-1) ;-----
2. Foto copy Surat Keterangan Kematian Nomor : 225/SK/VII/2007, tanggal 2 Juli 2007, diberi tanda (P- 2) ;-----
3. Foto copy Surat Pernyataan Silsilah tanggal 2 Juli 2007, diberi tanda (P- 3) ;-----

27

4. Foto copy Surat Pernyataan Warisan tanggal 2 Juli 2007, diberi tanda (P- 4) ;-----
5. Foto copy Surat Persetujuan / Kuasa tanggal 2 Juli 2007, diberi tanda (P- 5) ;-----
6. Foto copy Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Desa Kelating tanggal 20 Agustus 2007, diberi tanda (P-6) ;-----
7. Foto copy Tanda bukti Pembayaran Tanda Jadi sebesar Rp. 10.000.000,00 dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 21 Agustus 2007, diberi tanda (P-7) ;-----
8. Foto copy Tanda bukti Pembayaran uang muka sebesar Rp. 1628.000.000, 00 dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 18 September 2007, diberi tanda (P-8) ;-----
9. Foto copy Tanda bukti Pembayaran I untuk pembayaran Tahap I sebesar Rp. 500.000.000,00 dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 3 April 2008, diberi tanda (P-9) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copy Tanda bukti Pelunasan untuk pembayaran Tahap I sebesar Rp. 442.000.000,00 dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 28 April 2008, diberi tanda (P-10) ;-----
11. Foto copy Tanda bukti Pelunasan untuk pembayaran Tahap II sebesar Rp. 555.000.000,00 dari Penggugat kepada Tergugat I tanggal 23 September 2008, diberi tanda, (P-11) ;-----
12. Foto copy Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Desa Kelating tanggal 20 Agustus 2007, diberi tanda (P-12) ;-----
13. Foto copy Tanda bukti Pembayaran Tanda Jadi sebesar Rp. 10.000.000,00 dari Penggugat kepada Tergugat VI tanggal 21 Agustus 2007, diberi tanda (P-13) ;-----
14. Foto copy Tanda bukti Pembayaran uang muka sebesar Rp. 100.000.000, 00 dari Penggugat kepada Tergugat VI tanggal 18 September 2007, diberi tanda (P-14) ;----
15. Foto copy Tanda bukti Pembayaran sebesar Rp. 30.000.000, 00 dari Penggugat kepada Tergugat VI tanggal 06 Desember 2007, diberi tanda (P-15) ;-----

28

16. Foto copy Tanda bukti Pembayaran sebesar Rp. 150.000.000, 00 dari Penggugat kepada Tergugat VI tanggal 10 APRIL 2008, diberi tanda (P-16) ;-----
17. Foto copy Tanda bukti Pembayaran sebesar Rp. 96.125.000, 00 dari Penggugat kepada Tergugat VI tanggal 23 September 2008, diberi tanda (P-17) ;-----

Foto copy bukti surat-surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali P.1 s/d P.5 aslinya ada pada Tergugat I s/d Tergugat V, lalu aslinya dikembalikan kepada Kuasa Hukum Penggugat ;-----

Atas pertanyaan Hakim Ketua, Kuasa Hukum Penggugat tidak mengajukan saksi – saksi ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain itu di depan persidangan Tergugat I s/ d V untuk

menguatkan dalil-dalil bantahannya juga mengajukan alat-alat bukti sebagai berikut : -----

1. Foto copy surat pernyataan Pelunasan (Desa Kelating) dari Anggia Murni Lubis, B, SH, tanggal 5 Mei 2009 selaku kuasa dari Penggugat tidak dapat menyelesaikan pelunasan maka perjanjian jual beli tanggal 20 Agustus 2007 yang telah disepakati menjadi Batal, diberi tanda (T.I s/d V – ke - 1) ;-----

2. Foto copy Bilyet Giro No. BI 760639 Bank International Indonesia tanggal 24 Maret 2009 untuk dicairkan tanggal 10 April 2009 sejumlah Rp. 257.600, diberi tanda (T.I s/ d V – ke - 2) ;-----

3. Foto copy Bilyet Giro No. BI 760640 Bank International Indonesia tanggal 01 Mei 2009 untuk dicairkan tanggal 6 Mei 2009 sejumlah Rp. 800.000.000, diberi tanda (T.I s/d V – ke - 3) ;-----

4. Foto copy Bilyet Giro No. BI 760641 Bank International Indonesia tanggal 01 Mei 2009 untuk dicairkan tanggal 18 Mei 2009 sejumlah Rp. 262.900.000, diberi tanda (T.I s/d V – ke - 4) ;-----

29

5. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 2035 atas nama Pemegang Hak I Made Geriya, diberi tanda (T.I s/d V – ke - 5) ;-----

6. Foto copy Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah (Desa Kelating) tanggal 20 Agustus 2007, diberi tanda (T.I s/d V – ke - 6) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Perjanjian di Notaris tanggal 28 September 2011, No. 109, diberi tanda (T.I s/d V – ke - 7) ;-----

8. Foto copy Kuasa untuk menjual dari Notaris 28 September 2011, No. 110, diberi tanda (T.I s/d V – ke - 8) ;-----

Foto copy bukti surat-surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali P.5 dan P.6 tidak ada aslinya, lalu aslinya dikembalikan kepada Kuasa Hukum Tergugat I s/d V ;-----

Menimbang, bahwa selain itu di depan persidangan Tergugat VI untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya juga mengajukan alat-alat bukti sebagai berikut : -----

1. Foto copy surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah (Desa Kelating) tanggal 20 Agustus 2007, diberi tanda (T VI – ke - 1) ;-----
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 2035 yang terletak di Desa Kelating, Kec. Kerambitan Kabupaten Tabanan Atas Nama I Made Geriya, diberi tanda (T VI –ke-2);
3. Foto copy Kwitansi / Tanda Bukti Pembayaran sebesar Rp. 150.000.000,- 9 seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 10 April 2008, diberi tanda (T VI – ke -3) ;-----

Foto copy bukti surat-surat tersebut diatas telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali T VI – 1 dan T VI – 2 tidak ada aslinya lalu aslinya dikembalikan kepada Tergugat VI ;-----

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Hukum Tergugat I s/d V dan Tergugat VI tidak mengajukan saksi – saksi : -----

30

Menimbang, bahwa dalam persidangan kedua belah pihak berperkara telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 07 JANUARI 2013 ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, pada akhirnya kedua belah pihak tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan sekaligus memohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa dipersidangan telah terjadi peristiwa-peristiwa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap turut dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan tersebut ,adalah sebagaimana diuraikan di atas ;-----

Dalam inti pokok gugatannya, yaitu:-----

1. Penggugat yang berkewarga negaraan Inggris, berencana berbisnis Property di Bali, berencana membeli tanah melalui Anggia Murni Lubis, SH Kuasa Hukumnya seluas 10.470 M2, 9000 M2 tanah milik Tergugat I s/d Tergugat V, 1.470 M2 milik Tergugat VI, Sertifikat HakMilik (SHM) No. 2035/Desa Kelating, disebut tanah sengketa ;-----
2. Melalui Anggia Murni Lubis,SH, Penggugat menyepakati harga tanah Tergugat – Tergugat , Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) per are, sehingga harga keseluruhan Rp. 3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah), karena itu dibuatkan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2007, masing – masing dengan Tergugat I s/d Tergugat V, dan tanggal 20 Agustus 2007 dengan Tergugat VI, (Vide bukti P – 6, T I s/d V – 6, TVI -1);-----
3. Dalam Perjanjian yang ditanda tangani oleh Anggia Murni Lubis, SH dan Tergugat I s/ d V dan Tergugat VI, disepakati cara melakukan pembayaran secara bertahap, uang



tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sisa pembayarannya ditentukan dalam perjanjian ;-----

4. Dari harga keseluruhan menurut Penggugat Rp. 3.150.000.000,- (Tiga Milyar Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), Penggugat telah membayarnya melalui Anggia Murni Lubis, SH. Kuasanya, Rp. 2.087.000.000,- (Dua Milyar Delapan Puluh Tujuh Juta Rupiah) atau setara dengan 66 % dan sisanya tinggal Rp. 1.062.000.000,- (Satu Milyar Enam Puluh Dua Juta Rupiah) ;-----
5. Bahwa Penggugat, pada bulan Agustus 2011 mengetahui bahwa ternyata Anggia Murni Lubis, SH, tidak meneruskan pembayarannya kepada Tergugat I s/d V ;-----
6. Bahwa demikian juga dengan Tergugat VI dalam Perjanjian Ikatarn Jual Belinya tanah milik Tergugat VI seluas 1.470 M2 disepakati harganya Rp. 35. 000.000,- (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), per are dengan harga seluruhnya Rp. 514.500.000,- (lima ratus empat belah juta lima ratus ribu rupiah) dan telah dibayar lunas, juga melalui Anggia Murni Lubis, SH ;-----
7. Bahwa dengan Tergugat VI meskipun telah di bayar lunas, Penggugat tidak dapat memproses pengalihan Hak karena tanah milik Tergugat VI merupakan satu kesatuan dalam Sertifikat Hak Milik dalam SHM No. 2035/Desa Kelating;-----
8. Bahwa setelah mengetahui pada bulan Agustsus 2011, tindakan Anggia Murni Lubis, SH. yang tidak meneruskan pembayaran uang yang diserahkan Penggugat, Penggugat dengan Kuasa Hukum baru, menanda tangani Tergugat I s/d V, untuk membayar sisa pembayaran Rp. 1.062. 900.000,- (satu milyar enam puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah) dan biaya tambahan berupa bunga tetapi Tergugat I s/d V menolak secara tegas niat baik Penggugat. ;-----



Bahwa dalil yang digunakan oleh Tergugat I s/d Tergugat V dikatakan, “ bahwa dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli tanah tersebut,” tercantum suatu ketentuan yaitu, ” Apabila Penggugat lalai melunasi pembayaran harga dalam jangka waktu yang ditentukan, maka perjanjian menjadi batal “;-----

Bahwa dengan adanya ketentuan tersebut, Tergugat I s/d V beranggapan, bahwa uang yang dibayar oleh Penggugat, menjadi hak sepenuhnya Tergugat I s/d V ;-----

9. Bahwa uang yang telah dibayar oleh Penggugat Rp. 2.087.100,- (dua juta delapan puluh tujuh ribu seratus rupiah) atau setara dengan 66 % kepada Tergugat I s/d V, patut kiranya supaya Tergugat I s/d V dihukum untuk melanjutkan transaksi, dan menerima sisa harga tanah tersebut ;-----

10. Bahwa penolakan Tergugat – Tergugat untuk melanjutkan transaksi dan menerima sisa pembayaran harga tanah adalah merupakan perbuatan wanprestasi, maka sudah sepatutnya Tergugat I s/d V di hukum untuk tunduk melaksanakan kewajiban menerima sisa pembayaran Rp. 1.062.900.000,- (satu milyar enam puluh dua juta sembilan ratus rupiah), berikut menghukum Tergugat I s/d VI untuk menanda tangani, Akta Jual beli atau Akta lainnya, sehubungan dengan pengalihan hak kepemilikan tanah sengketa dari Tergugat I s/d VI kepada Penggugat, selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;-----

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut, Tergugat I s/d Tergugat V dan Tergugat VI, mengajukan tanggapannya dalam surat jawaban Tergugat I s/d V tertanggal 07 Maret 2013,dan Tergugat VI tertanggal 07 Maret 2013 ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam surat Jawaban Tergugat I s/d V, dan Tergugat VI tersebut, selain menolak isi gugatan, terdapat juga tanggapan bersifat Eksepsi yaitu Eksepsi Tergugat I s/d V dan Eksepsi Tergugat VI ;-----

33

1. EKSEPSI TERGUGAT I s/d TERGUGAT V antara lain :

- Bahwa Gugatan Penggugat tersebut, merupakan gugatan yang kurang pihak (Plurimum litis Consortium) dengan alasan ;-----
Bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 20 Agustus 2007 tersebut adalah Ikatan Jual Beli tanah SHM No. 2035/ Desa Kelating dengan perjanjian harga Rp. 35.000.000.- (tiga puluh lima juta rupiah) per are antara Anggia Murni Lubis, SH dengan Tergugat I s/d Tergugat V dengan pembayaran secara bertahap ;-----
- Bahwa dengan Penggugat, Tergugat I s/d Tergugat V tidak pernah berhubungan langsung, bahkan tidak pernah kenal dengan Penggugat ;-----
- Bahwa apa yang dilakukan Kuasa Hukum Penggugat bernama Anggia Murni Lubis, SH. selaku Kuasa Hukum, merupakan Kuasa Hukum penuh untuk bertindak mewakili Penggugat terhadap pihak Tergugat – Tergugat ;-----
- Bahwa perbuatan Anggia Murni Lubis, SH. yang mengingkari perjanjian pengikatan jual Beli dengan Tergugat I s/d Tergugat V tertanggal 20 Agustus 2007, untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat I s/d V sesuai waktu yang ditentukan, seharusnya, Anggia Murni Lubis, SH. harus ditarik sebagai Tergugat ;-
- Bahwa karena Anggia Murni Lubis, SH tidak ditarik sebagai Tergugat, sehingga gugatan Penggugat menurut Tergugat I s/d Tergugat V adalah sebagai gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kurang pihak, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidak-tidaknya tidak diterima ; -----

2. EKSEPSI TERGUGAT VI ;

Menimbang, bahwa inti Eksepsi Tergugat VI dalil gugatan Penggugat, secara keseluruhan sama Tergugat I s/d Tergugat V yaitu pihak yang melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah seluas 1.470 M2 yang merupakan bagian dari keseluruhan tanah 10.470 M2

34

SHM No. 2035/Desa Kelating (9000 M2 milik Tergugat I s/d Tergugat V) dengan harga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) per are adalah, antara Anggia Murni Lubis, SH. dengan Tergugat VI, Tergugat VI tidak pernah berhubungan dan kenal dengan Penggugat ;-----

Bahwa Pengikatan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya Anggia Murni Lubis, SH, adalah tanggung jawab Anggia Murni Lubis, SH ;-----

Bahwa seharusnya Anggia Murni Lubis, SH harus ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini ;-----

Bahwa karena Anggia Murni Lubis, SH tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat merupakan Gugatan yang kurang pihak, seharusnya sudah harus dinyatakan, gugatan tidak diterima ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya tertanggal 21 Maret 2013 tanggapan khusus atas Eksepsi Tergugat I s/d Tergugat V dan Tergugat VI menyatakan: dalil para Tergugat, sangat keliru mengingat gugatan yang di ajukan oleh Penggugat, terhadap para Tergugat adalah gugatan Wanprestasi, berkaitan dengan keputusan para Tergugat menolak untuk melanjutkan transaksi jual beli atas tanah sengketa, meskipun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I s/d Tergugat V telah menerima pembayaran dari Penggugat sebesar Rp. 2.087.100.000,- (dua milyar delapan puluh tujuh juta seratus ribu rupiah),- atau setara dengan 66 % dari keseluruhan harga jual tanah sengketa dengan alasan, perjanjian Ikatan Jual Beli tanah tanggal 20 Agustus 2007 telah batal ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d Tergugat V dan Tergugat VI tetap pada jawaban, dan alasan Penggugat tidak mengikut sertakan Anggia Murni Lubis, SH. sebagai salah satu Tergugat, akan mengaburkan permasalahan yang sebenarnya, mengingat Anggia Murni Lubis, SH. mengetahui apa yang dilakukannya dalam membuat perjanjian, sehingga dengan tidak di ikut sertakannya Anggia Murni Lubis, SH. menyebabkan sengketa yang

35

dipersoalkan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, jadi karena tidak ditariknya Anggia Murni Lubis, SH. sebagai Tergugat, Gugatan Penggugat kurang pihak , maka gugatan ini sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi tersebut, dan tanggapan Penggugat tersebut memunculkan suatu pertanyaan bagi Majelis Hakim, “ beralasan Hukum karena Eksepsi Tergugat – Tergugat menyatakan gugatan Penggugat kurang pihaknya karena tidak mengikutkan Anggia Murni Lumbis, SH sebagai pihak Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa untuk itu Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;--

Bahwa dalam penilaian Majelis Hakim Anggia Murni Lubis, SH adalah seorang Kuasa Hukum yang diberi kuasa secara penuh (mandat) untuk mewakili atau bertindak atas nama Penggugat untuk membuat suatu Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah dengan Tergugat I s/d Tergugat VI, SHM No. 2035/Desa Kelating seluas 10.470 M2, 9000 M2 milik Tergugat I s/d V dan 1.470 M2 milik Tergugat VI ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Anggia Murni Lubis, SH. membuat ikatan perjanjian tanggal 20 Agustus 2007, untuk membeli tanah dengan cara membayar secara bertahap ;-----

Bahwa dalam perjanjian tersebut ada klausula (ketentuan), jika dalam batas waktu tanggal 21 Maret 2009 (vide bukti P-6 yang sama dengan bukti T. I s/d T.V-6 dan bukti T.VI -1) tidak dapat dilunaskan, maka sesuai Pasal 2 dan Pasal 3 Perjanjian Ikatan Jual Beli menjadi batal / tidak berlaku ;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam gugatan pada point 9 dan 10 pada bulan Agustus 2011, Penggugat mengetahui bahwa uang yang diserahkan Penggugat kepada Anggia Murni Lubis, SH. ternyata tidak diteruskan oleh Anggia Murni Lubis, SH. kepada Tergugat I s/d Tergugat V dan Tergugat VI, uang yang diserahkan

36

Penggugat kepada Anggia Murni Lubis, SH tersebut adalah pembayaran sisa pelunasan harga jual tanak ;-----

Menimbang, bahwa dalam isi perjanjian sebagaimana tersebut diatas dalam pasal 2 dan pasal 3, telah ditegaskan bahwa atas pelunasan adalah tanggal 21 Maret 2009, tetapi sampai setelah berlaku 2 (dua) tahun batas akhir pembayaran bulan Agustus 2011 pun ternyata belum dilunasi oleh Anggia Murni Lubis, SH ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengankui sesuai dalam point 10, Penggugat telah mengganti Kuasa Hukumnya dengan Kuasa yang baru, untuk mendatangi Tergugat – Tergugat dengan maksud membayar sisa harga Rp. 1.062.900.000,- (satu milyar enam puluh dua juta sembilan ratus rupiah);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan pada dalil- dalil Penggugat pada point 9 dan 10 tersebut, pokok masalah, sehingga perjanjian Ikatan Jual Beli tanah gagal / tidak terlaksana ada pada Anggia Murni Lubis, SH. karena tidak meneruskan pelunasan sisa harga tanah kepada Tergugat I s/d Tergugat V ;-----

Menimbang, bahwa dari pihak Tergugat – Tergugat karena keterlambatan dalam pembayara tersebut telah beranggapan, bahwa Penggugat tidak memenuhi isi perjanjian (khususnya pasal 2 dan 3) sehingga dari pihak Tergugat berpendapat perjanjian telah batal, dan tidak berlaku lagi. Atas dasar itu Tergugat – Tergugat menolak menerima sisa pembayaran ;-----

Menimbang, bahwa bertitik tolak pada Fakta tersebut, menurut pendapat Majelis Hakim, bahwa benar Anggia Murni Lubis, SH lah yang menjadi penyebab utama tidak dapat diteruskannya pelunasan sisa pambayaran, karena sampai pada batas akhir yang dijanjikan yaitu tanggal 21 Maret 2009, Anggia Murni Lubis, SH. belum melunasi sisa harga ;-----

Menimbang, bahwa karena itu beralasan Eksepsi yang dikemukakan Tergugat I s/ d Tergugat V dan Tergugat VI ,“ supaya penyelesaian perkara ini tuntas secara menyeluruh, harus menarik Anggia Murni Lubis, SH sebagai pihak dalam perkara ini ;-----

Bahwa sebenarnya melihat fakta tersebut yang bersengketa adalah antara Penggugat dan Anggia Murni Lubis, SH. karena tidak melaksanakan mandat dari Penggugat sebagai pemberi kuasa penuh ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian – uraian dalam pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi yang diajukan Tergugat – Tergugat atas gugatan Penggugat benar kurang pihak tanpa mengikut sertakan Anggia Murni Lubis, SH karena itu Majelis Hakim dapat menerima mengabulkan Eksepsi tersebut, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatannya ternyata masih kurang pihaknya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi diterima, maka pemeriksaan pokok perkara tidak dilanjutkan dan sekaligus dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa untuk biaya – biaya sehubungan dengan perkara ini sudah sepatutnya menjadi tanggungan Penggugat sebesar yang disebut dalam amar putusan ini ;-

Memperhatikan pasal –pasal dari Undang – Undang yang berkenaan ;-----

MENGGADILI;

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I , Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI ;-----
- Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium litis Consortium) ;-----

38

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 616.000,- (enam ratus enam belas ribu rupiah) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan

Negeri Denpasar pada hari : **KAMIS, Tanggal 04 JULI 2013**, oleh kami :

HASOLOAN SIANTURI, SH.,M.H. sebagai Hakim Ketua, NURSYAM, SH. M, Hum dan

FIRMAN PANGGABEAN, SH.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan

tersebut pada hari : **KAMIS, tanggal 11 JULI 2013**, diucapkan oleh Hakim Ketua dalam

sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Para Hakim

Anggota, dan dibantu oleh NI NYOMAN SURIANI, SH. Panitera Pengganti pada

Pengadilan Negeri tersebut dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa

Hukum Tergugat I s/d Tergugat V dan Tergugat VI sendiri ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua, tersebut

t.t.d.

t.t.d.

1. NURSYAM. S.H.M.Hum.

HASOLOAN SIANTURI, S.H.,M.H

t.t.d.

2. FIRMAN PANGGABEAN, SH.M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

NYOMAN SURIANI, SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,-
2. Biaya proses Rp. 50.000,-
2. Biaya panggilan Rp. 525.000,-
3. Redaksi putusan Rp. 5.000,-
4. Meterai Rp. 6.000,-

Jumlah.... Rp. 616.000,- (enam ratus enam belas ribu rupiah);

CATATAN ;

Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk mengajukan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 11 JULI 2013, Nomor : 54/Pdt.G/2013/PN.Dps. tersebut telah lewat, sehingga Putusan tersebut sejak tanggal 26 JULI 2013, telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----

Panitera Pengganti,

NI NYOMAN SURIANI.SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,-
2. Biaya proses Rp. 50.000,-
2. Biaya panggilan Rp. 525.000,-
3. Redaksi putusan Rp. 5.000,-
4. Meterai Rp. 6.000,-

Jumlah.... Rp. 616.000,- (enam ratus enam belas ribu rupiah);

CATATAN ;

Dicatat disini bahwa tenggang waktu untuk mengajukan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 11 JULI 2013, Nomor : 54/Pdt.G/2013/PN.Dps. tersebut telah lewat, sehingga Putusan tersebut sejak tanggal 26 JULI 2013, telah mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

Panitera Pengganti,

t.t.d.

NI NYOMAN SURIANI,SH

Untuk salinan resmi

Panitera Pengadilan Negeri Denpasar,

I GDE NGURAH ARYA WINAYA, SH, MH.

NIP. 19630424.198311.1.001.-



Catatan :

Dicatat disini bahwa salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 11 JULI 2013, Nomor : 54/Pdt.G/2013/PN.Dps, ini diberikan kepada dan atas permintaan Tergugat I s/d Tergugat V melalui Kuasa hukumnya I KETUT SUWINDRA, SH, pada hari, _____, tanggal AGUSTUS 2013, dengan perincian biaya sebagai berikut :

- Biaya legalisasi Rp. 10.000,-
- Meterai Rp. 6.000,-
- Upah tulis Rp. 12.000,-

J u m l a h.....Rp. 28.000,- (dua puluh delapan ribu rupiah);-----



Catatan :

Dicatat disini bahwa salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 11 JULI 2013, Nomor : 54/Pdt.G/2013/PN.Dps, ini diberikan kepada dan atas permintaan Penggugat melalui Kuasa hukumnya HARATUA SILITONGA, SH, pada hari, _____, tanggal ____ AGUSTUS 2013, dengan perincian biaya sebagai berikut :

-
- Biaya legalisasi Rp. 10.000,-
 - Meterai Rp. 6.000,-
 - Upah tulis Rp. 12.000,-

J u m l a h.....Rp. 28.000,- (dua puluh delapan ribu rupiah);-----