



PUTUSAN
Nomor 34/PDT/2021/PT BGL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

TEDI DIOBA, NIK 177104112820001, tempat lahir di Bengkulu 17-12-1982, jenis kelamin laki-laki, agama islam, kebangsaan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, alamat Kandang Limun RT.004. RW.002 Kelurahan Kandang Limun, Kecamatan Muasa Bangkahulu Kota Bengkulu, dalam ini telah memberikan kuasa kepada : 1. Helmi Suanda, SH. dan 2. Rio Cende Maha Putera, SH. Advokat /Pengacara pada Kantor "Helmi Suanda, SH. dan Rekan" , beralamat di Jalan Serayu RT.10 No. 39, Padang Harapan Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu tanggal 1 September 2021 dibawah register perkara Nomor : 381/SK/IX/2021/PN.Bgl, semula Penggugat, sekarang Pembanding;

I a w a n

ZAIRIN BASTIAN, NIK 1771012709770002, jenis kelamin laki-laki, tempat lahir Alas 27-09-1977, agama Islam, pekerjaan tani, alamat Jalan Padang Makmur 2 RT.08.RW.06 Kelurahan Betungan, Kecamatan Selebar, Kota Bengkulu, semula Tergugat, sekarang Terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor : 34/PDT/2021/PT BGL tanggal 23 September 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor : 34/PDT/2021/PT BGL tanggal 23 September 2021 tentang penetapan hari sidang pertama perkara ini;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Halaman 1 dari 13 halaman, No. 34/PDT/2021/PT BGL.



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 30 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 8 Desember 2020 dalam Register Perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bgl, telah mengajukan gugatan tentang perbuatan wanprestasi dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa sekira pada tahun 2020 Penggugat dikenalkan oleh seorang yang bernama Media Lena yang datang kepada Penggugat untuk menawarkan kerjasama jual beli tanah Tergugat. Adapun dalam perundingan antara Penggugat dan Tergugat telah disepakati mengenai luas lahan yang akan dijual kepada Penggugat, serta kesepakatan harga jual lahan milik Tergugat; yaitu seluas 4.879 m² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) dengan kesepakatan sejumlah Rp.550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah). Dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian yang diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHPdata yaitu ; "supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu:

- kesepakatan/persetujuan mereka yang mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu pokok persoalan tertentu;
- suatu sebab yang tidak terlarang;

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPdata tersebut diatas tidak mengharuskan sah nya suatu perjanjian dibuat secara tertulis, maka dengan demikian suatu perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya;

2. Bahwa Perjanjian jual beli tanah seluas 4.879 m² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) dengan SHM No:400 / 10/SK/252/2009 atas nama Zairin Bastian.MD yang terletak di Jalan Budi Utomo Rt.16 Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu antara Penggugat dan Tergugat;

3. Bahwa setelah penandatanganan Surat perjanjian jual beli tanah pada tanggal 28 Juni 2020 antara Penggugat dan Tergugat, kemudian Penggugat meminta foto copy dokumen SHM Nomor 400/10/SK/252/2009 seluas 4.879 m² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) dari



Tergugat, dan Tergugat penyerahan dokumen kepada Penggugat, kemudian Penggugat menyerahkan uang tunai sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat sebagai jaminan dan sekaligus diakui oleh para pihak sebagai uang muka pembayaran harga tanah dalam perjanjian Jual beli tanah tersebut;

4. Bahwa berdasarkan Surat perjanjian jual beli tanah pada tanggal 28 Juni 2020, sekira pada tanggal 29 Juni 2020 Penggugat menyewa alat berat untuk melaksanakan pekerjaan yang merupakan kewajiban Penggugat untuk pematangan lahan milik Tergugat yang terletak di Jalan Budi Utomo RT.16 Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu, berupa pemerataan tanah seluas 4.879 m² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh sembilan meter persegi);

5. Bahwa hasil proses pematangan lahan yang dikerjakan oleh Penggugat berlangsung selama lebih kurang 14 (empat belas) hari, dan dalam masa pengerjaan pematangan lahan, Penggugat telah menyewa alat berat sejumlah Rp. 150 000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), pembayaran sewa alat berat secara bertahap sebanyak 3 (tiga) kali, dan Penggugat belum melunasi sisa pembayaran sewa alat berat sejumlah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

6. Bahwa setelah pematangan lahan seluas 4.879 m² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) selesai, kemudian Penggugat menjual tanah tersebut dengan pola kavlingan serta Penggugat membuat *Site Plan* dengan ukuran kavlingan seluas 15 (lima belas) meter x 10 (sepuluh) meter;

7. Bahwa kemudian Penggugat memasarkan tanah kavlingan tersebut lewat Media Online (Facebook) di Forum jual beli tanah Kota Bengkulu, dan setelah dilakukan pemasaran maka ada peminat (konsumen) menawarkan untuk membeli tanah kavlingan yang di pasarkan tersebut, dan juga menanyakan legalitas maupun status tanah yang di pasarkan namun ternyata status tanah yang di pasarkan tersebut adalah lahan industri sehingga menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan permukiman yang berlaku maka tanah tersebut harus dilakukan perubahan status terlebih dahulu dari lahan industri ke lahan permukiman;



8. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang sebagaimana poin 7 (tujuh) diatas maka Penggugat menghubungi Tergugat untuk melakukan proses alih fungsi lahan terlebih dahulu dari lahan pertanian (Indusri) ke lahan permukiman, akan tetapi Tergugat menyatakan tidak akan mencampuri tentang administrasi alih fungsi lahan dan hanya membantu Penggugat karena Tergugat bukan sebagai bagian dari Tim pengelolaan lahan tersebut;
9. Bahwa kemudian dengan adanya pernyataan dari Tergugat maka Penggugat menilai Tergugat tidak konsekuen dengan surat perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 29 Juli 2020;
10. Bahwa berdasarkan Perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 28 Juni 2020 pada point yang berbunyi “ harga jual beli pada objek tersebut disepakati sejumlah Rp.550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistim pembayaran sebagai berikut, yaitu di bayar uang muka/panjar atau DP sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebelum alat berat masuk untuk mengelola lahan untuk kepentingan pihak kedua, selanjutnya pihak kedua kembali membayar uang muka kepada pihak pertama sejumlah Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pada akhir bulan Juli 2020 dan seterusnya di bayar selama kurung waktu paling lambat 6 (enam) bulan kemudian, sejak di tandatangani surat perjanjian ini”
11. Bahwa berdasarkan poin 10 (sepuluh) diatas tentang pihak kedua (Penggugat) kembali membayar sejumlah Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada pihak pertama (Tergugat), tidak dapat pihak kedua (Penggugat) membayarkannya karena Tergugat (pihak pertama) belum melaksanakan tanggung jawabnya yaitu melakukan alih fungsi lahan tersebut dari status lahan pertanian (industri) ke status lahan permukiman atau perumahan oleh karenanya Penggugat dan Tergugat kembali melakukan perjanjian kerjasama usaha pengelolaan lahan tanggal 11 Agustus 2020;
12. Bahwa setelah dilakukan perjanjian kerjasama usaha pengelolaan lahan yang kedua tanggal 11 Agustus 2020, Penggugat telah menjual 7 (tujuh) kavling dengan ukuran masing-masing 10 (sepuluh) meter x 15 (limabelas) meter dan Penggugat telah menyetorkan sejumlah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat;



13. Bahwa kemudian pada tanggal 22 Oktober 2020 Tergugat mengirimkan Surat peringatan (somasi) kepada Penggugat yang pada pokoknya dinyatakan bahwa jika dalam tempo 3 (tiga) hari Penggugat tidak melaksanakan perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat maka perjanjian tersebut batal atau di putusan oleh Tergugat;
14. Bahwa sesuai pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat";
16. Bahwa kerugian materiil yang dialami Penggugat setelah Tergugat melakukan pemutusan perjanjian kerjasama dengan Penggugat yang berupa biaya sewa alat berat sejumlah Rp. 3.00.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), serta kerugian immateriil karena terjadi ketidakpercayaan konsumen kepada Penggugat, serta harkat dan martabat Penggugat sebagai Pengusaha sejumlah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
17. Bahwa berdasarkan pasal 1239 KUHPerdara, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan atau menjual kepada pihak lain tanah hak milik Penggugat yang merupakan obyek perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap sebidang tanah seluas 4.879 m² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02521 atas nama Zairin Bastian.MD (Tergugat);
18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu untuk menetapkan Uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar oleh Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini apabila telah berkekuatan hukum tetap;
- Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bengkulu cq Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap sebidang tanah seluas 4.879 m² (empat ribu delapan ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02521 atas nama Zairin Bastian.MD (Tergugat);
4. Menghukum Tergugat mengganti biaya kerugian materiil maupun immateriil sejumlah Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar oleh Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini apabila telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
7. Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

SUBSIDAIR :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu cq Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Membaca serta memperhatikan hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 64/Pdt.G/2020/PN.Bgl. tanggal 19 Agustus 2021, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.1.355.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI:

- Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sebesar Nihil;

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 64/Pdt.G /2020/PN Bgl. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bengkulu yang menyatakan



bahwa pada tanggal 1 September 2021 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bgl. tanggal 19 Agustus 2021 diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bgl. yang dibuat oleh David Kurniawan, Jurusita Pengadilan Negeri Bengkulu yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan kepada pihak Terbanding semula Tergugat pada tanggal 3 September 2021;

Membaca Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding pada tanggal 6 September 2021, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 6 September 2021;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding pada tanggal 20 September 2021, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 21 September 2021;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa / Mempelajari Berkas Perkara Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bgl. yang dibuat dan telah disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bengkulu kepada para pihak, masing-masing kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 7 September 2021 dan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 6 September 2021 untuk memberi kesempatan kepada para pihak memeriksa / mempelajari berkas perkara (*inzage*) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bengkulu;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding / semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan memori banding dalam perkara ini yang pada pokoknya menyatakan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri



Bengkulu Nomor : 64/Pdt.G/2020/PN.Bgl, tanggal 19 Agustus 2021, baik pada pertimbangan hukum maupun amar putusan, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu Putusan Nomor : 64/Pdt.G/2020/PN.Bgl, tanggal 19 Agustus 2021, halaman 28 s/d halaman 34, menurut Pembanding suatu pertimbangan hukum yang salah dalam menerapkan hukum;
2. Bahwa dari fakta-fakta terungkap dipersidangan antara Penggugat /Pembanding dengan Tergugat/Terbanding pada awalnya membuat perjanjian Jual beli tanah tanggal 28 Juni 2020 (Bukti P. 2 – Bukti T. 5) terhadap obyek perjanjian sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02521 atas nama Zairin Bastian (Bukti P. 3);
3. Bahwa kemudian dari fakta-fakta terungkap dipersidangan dibuat perjanjian baru antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat /Terbandoing dengan Perjanjian Kerjasama Usaha Pengelolaan Lahan, tanggal 11 Agustus 2020. (Bukti P. 1 – Bukti T. 6) terhadap obyek perjanjian sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02521 atas nama Zairin Bastian (Bukti P. 3);
4. Bahwa dari fakta adanya Perjanjian Kerjasama Usaha Pengelolaan Lahan, tanggal 11 Agustus 2020. (Bukti P. 1 – Bukti T. 6), maka perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 28 Juni 2020 (Bukti P. 2 – Bukti T. 5) antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbandoing tidak berlaku lagi;
5. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu halaman 31 s/d 32 yang berpendapat perikatan antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbandoing didasarkan pada Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 28 Juni 2020 adalah pertimbangan hukum yang keliru karena salah dalam menerapkan hokum;
6. Bahwa menurut Penggugat/Pembanding perbuatan Wanprestasi Tergugat /Terbandoing didasarkan pada Perjanjian Kerjasama Usaha Pengelolaan Lahan, tanggal 11 Agustus 2020. (Bukti P. 1 – Bukti T. 6);
7. Bahwa Perjanjian Kerjasama Usaha Pengelolaan Lahan, tanggal 11Agustus 2020 (Bukti P. 1 – Bukti T. 6), tidak dapat terlaksana karena obyek perjanjian Kerjasama Usaha Pengelolaan Lahan adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02521 atas nama Zairin Bastian (Bukti P.3) berada dalam area kawasan industri, yang tidak dapat dialih fungsikan



menjadi area pemukiman (vide keterangan saksi Lena Media dan saksi Murkan);

8. Bahwa sesuai dengan pasal 7 angka 6 yang berbunyi “Pihak Pertama wajib membantu Pihak Kedua dalam proses pengurusan dokumen alih fungsi lahan, serta proses pemecahan Sertifikat Hak Milik atas nama Pihak Pertama kepada Pihak Pembeli pola kavling”;

9. Bahwa oleh karena pola kavling yang akan dijual berada dalam area kawasan industri, yang tidak dapat dialih fungsikan menjadi area pemukiman, sehingga tidak dapat dijual dengan pola kavling dan hal tersebut merupakan kewajiban Tergugat, maka secara nyata Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi sebagaimana dituangkan dalam pasal 7 angka 6 Perjanjian Kerjasama Usaha Pengelolaan Lahan, tanggal 11 Agustus 2020. (Bukti P. 1 – Bukti T. 6);

10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, menurut Penggugat/Pembanding Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu telah salah menerapkan hukum;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Pembanding mohon agar Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bengkulu yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Banding dari Penggugat/Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor : 64 /Pdt.G / 2020/PN.Bgl, tanggal 19 Agustus 2021;
3. Mengadili sendiri :
 - Mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya ;
 - Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Jika Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Penggugat tersebut, Terbanding/semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori banding, yang setelah disimpulkan pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:



1. Bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan majelis hakim Pengadilan Negeri Bengkulu tanggal 19 Agustus 2021 Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bgl, adalah suatu pertimbangan hukum dan amar putusan yang tepat, benar dan telah sesuai dengan prinsip keadilan menurut hukum positif, karena telah mendudukkan hukum pada posisi yang benar dan seadil-adilnya;
2. Bahwa pokok persoalan antara Tergugat/Terbanding dengan Penggugat/Pembanding adalah persoalan jual beli tanah milik Tergugat /Terbanding secara Cash dalam tempo/waktu selama 6 (enam) bulan dan dibayar bertahap mulai pada bulan juli 2020 sejumlah Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), sebagai mana termuat dalam Perjanjian jual beli tanah tanggal 28 Juni 2020, akan tetapi pihak Penggugat/Pembanding tidak mengindahkan perjanjian tersebut dimana Penggugat/Pembanding tidak melakukan pembayaran uang sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus limapuluh juta rupiah) kepada Tergugat/Terbanding pada bulan Juli 2020 sesuai perjanjian (ingkar janji/ wanprestasi pertama), hal ini sesuai dengan fakta yang terungkap dipersidangan;
3. Bahwa terjadinya perjanjian kerja sama usaha pengelolaan lahan tanggal 11 Agustus 2020, dibuat adalah merupakan suatu bentuk toleransi Tergugat/Terbanding kepada Penggugat/Pembanding agar Penggugat/Pembanding dapat membayar/menyelesaikan kewajibannya melunasi harga jual beli tanah tersebut kepada Tergugat/Terbanding;
4. Bahwa adanya perjanjian kerja sama pengelolaan lahan tersebut tidak membatalkan perjanjian jual beli tanah yang dibuat pada tanggal 28 Juni 2020 artinya perjanjian tersebut tetap berlaku dan perjanjian kerja sama itu dibuat adalah agar supaya Penggugat/Pembanding dapat segera membayar harga tanah milik Tergugat/Terbanding dengan cepat, akan tetapi faktanya dari 7 (tujuh) kavling tanah yang sudah terjual, Penggugat/Pembanding tidak memberikan/menyerahkan seluruh uang hasil penjualan tanah tersebut kepada Tergugat/Terbanding;
5. Bahwa dari fakta tersebut diatas justeru Penggugat/Pembanding sebenarnya yang telah melakukan wanprestasi, yaitu:
 - Tidak membayar uang harga tanah pada bulan Juli 2020 sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada



Tergugat/ Terbanding (Perjanjian jual beli tanah yang di buat tanggal 28 Juni 2020);

- Tidak memberikan seluruh uang hasil penjualan tanah sebanyak 7 (tujuh) kavling kepada Tergugat/Terbanding (Perjanjian kerjasama usaha pengelolaan lahan yang di buat pada tanggal 11 Agustus 2020);
- Tidak transparan tentang harga tanah, keuangan, jumla kavling, biaya pengeluaran dan lain-lain;

Bahwa berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka Terbanding mohon kepada yang mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

1. Menolak permohonan banding dari Penggugat/Pembanding seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bgl tanggal 19 Agustus 2021;
3. Mengabulkan gugatan rekonsensi yang diajukan Tergugat/Terbanding;
4. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Bengkulu tanggal 19 Agustus 2021 Nomor 64/Pdt.G/2020/PN Bgl, dan telah pula membaca dan memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding tanggal 6 September 2021 dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding tanggal 20 September 2021, berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Hakim tingkat pertama dalam putusannya yang menyatakan Menolak gugatan Penggugat/Pembanding seluruhnya serta Menolak gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Terbanding seluruhnya menurut pendapat Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar, kecuali mengenai sistematika pertimbangan dan amar putusan perlu diperbaiki sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa apabila dilihat uraian dan permintaan/tuntutan Tergugat/Terbanding dalam Jawabannya tanggal 18 Maret 2021 ada menyatakan bahwa akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Penggugat/Pembanding maka Tergugat/Terbanding telah menderita kerugian materil dan immaterial dan untuk itu meminta agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan rekonsensi/gugat balik dari Tergugat/Terbanding untuk menghukum



Penggugat/Pembanding membayar ganti kerugian kepada Tergugat/Terbanding uang sejumlah Rp556.000.000,00 (lima ratus lima puluh enam juta rupiah);

Menimbang, bahwa walaupun dalam jawabannya Tergugat tidak ada menyebut secara tegas Dalam konvensi dan Dalam rekonvensi akan tetapi dari uraian jawaban tersebut Tergugat secara tegas ada mengajukan gugatan rekonvensi, maka dalam kerangka putusan baik pertimbangan maupun amar harus disebutkan secara tegas, Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi sebagaimana diuraikan dibawah ini;

DALAM KONVENSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim tingkat pertama Dalam konvensi yang menolak gugatan Penggugat/Pembanding seluruhnya sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan Dalam konvensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Hakim tingkat pertama Dalam rekonvensi pada pokoknya sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan Dalam rekonvensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonvensi/Pembanding dipihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan RBg;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Penggugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bengkulu, tanggal 19 Agustus 2021 Nomor 64/Pdt.G/2020/PN.Bgl sepanjang mengenai kerangka amar putusan, sehingga selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat dalam konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat dalam konvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);



DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi/ Terbanding untuk seluruhnya;
- Menetapkan biaya perkara dalam rekonvensi adalah Nihil;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bengkulu pada hari Kamis tanggal 21 Oktober 2021 oleh kami DR. BASLIN SINAGA,SH., MH. sebagai Ketua Majelis, A R I N I, S.H. dan WIWIK SUHARTONO ,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis tanggal 28 Oktober 2021 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh Z E K M A, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bengkulu, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

A R I N I, S.H.

DR. BASLIN SINAGA, S.H.,M.H.

H. WIWIK SUHARTONO, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Z E K M A, S.H.

Perincian biaya perkara banding :

1. Materai : Rp. 10.000,-
 2. Redaksi : Rp. 10.000,-
 3. Administrasi : Rp. 130.000,-
- Jumlah : Rp.150.000.00,-
(Seratus lima puluh ribu rupiah)

