



**PUTUSAN**

Nomor 216/Pdt.G/2018/PN Mtr

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MUHAMMAD HARHARAH**, bertempat tinggal di Jalan Catur Warga No. 8 Kelurahan Pejanggik, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, dalam hal ini memberi kuasa kepada I GEDE KARYA, S.E.S.H.M.H., advokad yang berkedudukan di Jalan Transmigrasi No. 18 Majeluk Mataram, Kota Mataram NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Tanggal 25 Oktober 2018 dalam register nomor : 510/SK.PDT/2018/PN.MTR, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

**L a w a n :**

1. **SUPRIANA**, bertempat tinggal di Jalan Arya Banjar Getas Gang Gurita 16 Rukun Tetangga (RT) 5, Kelurahan Ampenan Tengah, Kecamatan Ampenan, Kota Mataram, Propinsi NTB., selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **SUPRIYENI**, bertempat tinggal di Jalan Kapuas II Nomor 44 Perumnas, Rukun Tetangga (RT) 7, Kelurahan Tanjung Karang Permai, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, Propinsi NTB., selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **OKTI SOFIANTI**, bertempat tinggal di Jalan Livervool Nomor 24 Puri Meninting, Rukun Tetangga (RT) 005, Desa Senteluk, Kecamatan Batu Layar, Kabupaten Lombok Barat, Propinsi NTB., selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. **SRI HARTATI, S.H.**, Notaris & PPAT Kota Mataram, bertempat tinggal di Jalan Bung Hatta No.4 Karang Jangkong Mataram, Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 33 Putusan No. 216/Pdt.G/2018/PN Mtr*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Oktober 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 26 Oktober 2018 dalam register nomor 216/Pdt.G/2018/PN MTR., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**Dalam Kasus Posisi (Posita) :**

1. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2011 Para Tergugat telah menjual kepada Penggugat yaitu bagian tanah pekarangan seluas **271,95 m<sup>2</sup>** (Dua ratus tujuh puluh satu koma sembilan puluh lima, dalam harta peninggalan Almarhum **M. DJUFRI** yang berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110, Luasnya **1.500 m<sup>2</sup>** (Seribu lima ratus meter persegi), Surat Ukur tanggal 5 April 1999 Nomor : 121/GI/99, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang dikuatkan oleh Lurah, Camat dan Kantor Urusan Agama Ampenan, terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Propinsi NTB., dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Supriyanto, Cs.- GS.58/GI/98
- Sebelah Selatan : Tanah milik Daeng Abbas.- GS.55/GI/99
- Sebelah Timur : Jalan / Pantai
- Sebelah Barat : Tanah Milik Supriyanto, Daeng Abbas/Maswandi.

2. Bahwa jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp.1.200.000.000,- (Satu milyar dua ratus juta rupiah) sesuai dengan Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor : 14 Tanggal 26 Juli 2011 pada Notaris / PPAT Mataram SRI HARTATI. SH;

3. Bahwa terhadap Jual Beli sebagaimana dimaksudkan diatas sudah dibayar oleh Penggugat kepada Para Tergugat sebesar **Rp. 900.000.000,-** (Sembilan ratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- Pembayaran Pertama** : sebesar **Rp. 200.000.000,-** (Dua ratus juta rupiah) berupa uang muka diserahkan oleh Penggugat dan diterima oleh **Tergugat I** pada saat penanda tanganan Akta tersebut tanggal 26 Juli 2011 dan sebagaimana Kwitansi Penerimaan uang;
- Pembayaran Kedua** : sebesar **Rp. 300.000.000,-** (Tiga ratus juta rupiah) berupa uang muka diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I , Tergugat II dan Tergugat III pada saat penanda tanganan Akta tersebut tanggal 26 Juli 2011 dan telah dimuat dalam Akta Akan Jual beli

Halaman 2 dari 33 Putusan No. 216/Pdt.G/2018/PN Mtr



dimaksud dan sebagaimana Kwitansi Penerimaan uang, dimana pembayaran Pertama dan Kedua langsung **Rp. 500.000.000,-** (Lima ratus juta rupiah) hanya Kwitansinya dibuat 2 (dua) sebagaimana permintaan Para Tergugat;

□ **Pembayaran Ketiga** : sebesar **Rp. 400.000.000,-** (Empat ratus juta rupiah) dari hitungan harga 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 No.B-3 dan B-5 Lokasi Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Propinsi NTB., yang kuncinya telah diserahkan oleh BOBBY Marketing Penggugat;

4. Bahwa sisa dari pada harga jual beli dimaksud adalah sebesar **Rp. 300.000.000,-** (tiga ratus juta rupiah) akan dibayarkan setelah pemecahan sertifikat seluas **271,95 m<sup>2</sup>** dari seluas **1.500 m<sup>2</sup>** **SHM No. 110 atas nama M. DJUFRI** selesai;

5. Bahwa pemecahan seluas **271,95 m<sup>2</sup>** tidak dapat terjadi oleh karena didalam luas hak Para Tergugat **271,95 m<sup>2</sup>** telah ada hak dari DAENG ABBAS seluas 81,95 m<sup>2</sup> yang telah dibuktikan melalui gugatan dan Putusan mana telah berkekuatan hukum tetap, sehingga luas tanah yang diperjual belikan oleh Para Tergugat berkurang dari luas 271,95 m<sup>2</sup> / 2,7195 Are menjadi seluas 190 m<sup>2</sup> / 1,90 Are dan Sertifikat terbit seluas 190 m<sup>2</sup> sebagaimana SHGB No. 000322 an. Tergugat I Cs. dan sertifikat dimaksud ada dalam penguasaan Turut Tergugat oleh karena jual belinya melalui Turut Tergugat, dan karena luas tanah berkurang dan Penggugat setuju Luasnya 190 m<sup>2</sup> / 1,90 Are, maka Penggugat juga memperhitungkan harganya yang menurut Penggugat Uang Muka ditambah harga 2 (dua) unit BTN sudah melebihi penyelesaian harganya, dengan perhitungan sbb :

□ Harga keseluruhan Rp. 1.200.000.000,- dibagi 2,7195 Are..... =Rp. 441.257.585.-

□ Harga luas tanah yang ada Rp. 441.257.585 X 1,90 Are.=Rp. 838.389.412,-

Dan

□ Telah dibayar Rp. 900.000.000.- dikurangi harga Rp. 838.389.412,-=Rp. 61.610.588,-

Sehingga diperhitungkan ada kelebihan pembayaran sebesar Rp. 61.610.588,- (enam puluh satu juta enam ratus sepuluh ribu lima ratus delapan puluh delapan rupiah) Penggugat tidak permasalahan dan dari perhitungan diatas seharusnya Para Tergugat tidak meminta tambahan pembayaran lagi melainkan lanjut menanda tangani AKTA JUAL BELI dan



menyerahkan Sertifikat SHGB No.00032 beserta tanahnya, akan tetapi Para Tergugat tidak bersedia;

6. Bahwa merasa telah menyelesaikan pembayaran jual beli Penggugat bermaksud ke lokasi tanah yang dibeli, tetapi dihalang-halangi oleh seseorang yang bernama TAMRIN BAYAZID, SE yang katanya telah membeli dan bahkan membangun villa diatas tanah yang juga di beli oleh Penggugat, atas keadaan tersebut Penggugat menghubungi Para Tergugat dan Turut Tergugat yang memegang SHGB No.000322 Luas 190 m<sup>2</sup> / 1,90 Are dan tempat transaksi jual beli, namun tidak ada respon bahkan Turut Tergugat telah menyerahkan SHGB No.000322 tersebut tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat;
7. Bahwa tidak adanya itikad baik dari Para Penggugat untuk menyelesaikan atas permasalahan jual beli sebagaimana tersebut diatas yang mana Penggugat telah mengeluarkan uang untuk pembayaran uang muka dan 2 (dua) unit BTN untuk pembayaran berikutnya, maka sangatlah Penggugat dirugikan sehingga mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram terhadap Obyek tanah yang diperjualbelikan dimaksud dengan menarik TAMRIN BAYAZID, SE, PARA TERGUGAT DKK sebagai Pihak Tergugat sebagaimana Perkara Nomor : 230/Pdt.G/2015/PN.Mtr yang diputus Tanggal 28 Juli 2016 dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 230/Pdt.G/2015/PN.Mtr Tanggal 28 Juli 2016 amar putusannya pada pokoknya "MENOLAK SELURUH GUGATAN PENGGUGAT" dengan pertimbangan hukum sbb:
  - 1) *Menimbang*, bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah mengadakan perjanjian sebagaimanatertuang dalam akta notaris yang diberi tanda P-1 dan T1 tersebut bukanlah akte jual beli namun hanya sebagai perjanjian apa saja hal-hal yang akan dipenuhi oleh para pihak berperkara saat melakukan jual beli atas tanah tersebut maka akta tersebut tidak dapat dipakai sebagai alas hak atas tanah tersebut oleh Penggugat. (Vide: Halaman 30 alinea terakhir s/d halaman 31 alinea kesatu Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 230/Pdt.G/2015/PN.Mtr Tanggal 28 Juli 2016).
  - 2) *Menimbang*, bahwa oleh Penggugat belum membayar seluruh harga tanah sebagaimana yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat maka jual beli atas tanah tersebut belum terlaksana, dan oleh karenanya gugatan Penggugat untuk menyatakan jual beli atas tanah



tersebut haruslah ditolak. (Vide : Halaman 31 alinea kedua Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 230/Pdt.G/2015/PN.Mtr Tanggal 28 Juli 2016).

3) *Menimbang*, bahwa didalam persidangan Para Tergugat bersedia mengembalikan panjar serta dua unit rumah yang telah diterima oleh Para Tergugat dari Penggugat namun oleh Penggugat tidak bersedia menerimanya Penggugat hanya mau menerima sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah) sesuai harga pasaran tanah tersebut sekarang ini. (Vide : Halaman 31 alinea kelima Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 230/Pdt.G/2015/PN.Mtr Tanggal 28 Juli 2016);

9. Bahwa namun demikian dalam perkara ini jelas telah terjadi jual beli tanah antara Para Tergugat sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli dan harga telah disepakati Rp. 1.200.000.000,- (Satu milyar dua ratus juta rupiah) dan telah dibayarkan Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) sebagai uang muka dan pembayaran lanjutan sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) seharga 2 (dua) unit rumah BTN., sehingga jumlah pembayaran sudah mencapai Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) serta Para Penggugat telah mengakui menerimanya sebagaimana Poin 9 diatas;

10. Bahwa karena Akta Perjanjian Akan Jual Beli tidak dapat dipakai sebagai alas hak atas tanah tersebut sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 230/Pdt.G/2015/PN.Mtr Tanggal 28 Juli 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap padahal Penggugat telah menyerahkan uang sebanyak Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), maka uang tersebut harus dikembalikan kepada Penggugat;

11. Bahwa niat awal Penggugat menyerahkan uang kepada Para Tergugat sengaja diperuntukkan sebagai pembayaran atas harga jual beli tanah sebagaimana tersebut diatas sesuai kesepakatan, dimana semestinya setelah pemecahan Sertifikat pada tahun 2012 sehingga terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 000322/Desa Gili Indah, Surat Ukur No.01133/GILI INDAH/2012, Luas 190 m<sup>2</sup> seharusnya Para Tergugat menanda tangani Akta Jual Beli untuk kelanjutan dari pada Akta Perjanjian Akan Jual Beli di Kantor Turut Tergugat dan sekaligus Penggugat menerima barang yang telah dibeli berupa tanah tersebut, akan tetapi itu tidak dilakukan, *maka dengan demikian pengembalian uang Penggugat tidak hanya sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) saja, akan*



tetapi harus disertai ganti rugi dan sebagai kompensasi ganti rugi dimaksud pengembalian uang Penggugat harus disesuaikan dengan nilai harga tanah tersebut pada saat ini yaitu ditaksir Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) per arenya dan apabila dikalikan dengan Luas 1,90 Are yaitu terdapat Rp. 3.800.000.000,- (Tiga milyar delapan ratus juta rupiah). Sehingga untuk ganti kerugian yaitu Rp. 3.800.000.000,- dikurangi Rp. 900.000.000,- =Rp. 2.900.000.000,- (Dua milyar sembilan ratus juta rupiah) dan Total Pembayaran Uang Muka ditambah Ganti Rugi menjadi Rp. 900.000.000,- ditambah Rp. 2.900.000.000,- menjadi Rp. 3.800.000.000,- (Tiga milyar delapan ratus juta rupiah) dibayar kontan dan tunai setelah keputusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan agar Para Tergugat membayar uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) atas setiap hari keterlambatannya melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dan dibayar setelah putusan berkekuatan hukum tetap;

12. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat dapat memenuhi isi putusan Pengadilan nanti, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Mataram untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Obyek Jual Beli yaitu sebidang tanah pekarangan beserta bangunan villa/rumah di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 000322/Desa Gili Indah, Surat Ukur No.01133/GILI INDAH/2012, Luas 190 m<sup>2</sup> atas nama SUPRIANA (Tergugat I), SUPRIYENI (Tergugat II), OKTI SOFIANTI (Tergugat III) dan saudara-saudaranya SUPRIYANTO, MOH.SUPRIYEDI, RUDI JUNAEDI dan BUDI JUNAEDI di terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Propinsi NTB., dengan batas-batas:

- a. Sebelah Utara : Tanah Milik Supriyanto, Cs.- GS.58/GI/98
- b. Sebelah Selatan : Tanah milik Daeng Abbas.- GS.55/GI/99
- c. Sebelah Timur : Jalan / Pantai
- d. Sebelah Barat : Tanah Milik Supriyanto, Daeng Abbas/Maswandi.

13. Bahwa perkara ini diajukan berdasarkan bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) HIR, maka untuk itu mohon putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada banding, kasasi atau verzet;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada Pengadilan Negeri Mataram segera memanggil pihak-pihak untuk diperiksa perkaranya dan selanjutnya memutuskan:

## **B. Dalam Permohonan (Petitum)**



1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat telah menyerahkan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dalam bentuk Tunai Rp. 500.000.000,-(Lima ratus juta rupiah) dan dalam bentuk rumah BTN type 36, 2 (dua) unit seharga Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) dan Para Tergugat telah menerimanya sebagai pembayaran harga tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 000322/Desa Gili Indah, Surat Ukur No.01133/GILI INDAH/2012, Luas 190 m<sup>2</sup> atas nama SUPRIANA (Tergugat I), SUPRIYENI (Tergugat II), OKTI SOFIANTI (Tergugat III) dan saudara-saudaranya SUPRIYANTO, MOH.SUPRIYEDI, RUDI JUNAEDI dan BUDI JUNAEDI terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Propinsi NTB., dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Supriyanto, Cs.- GS.58/GI/98
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Daeng Abbas.- GS.55/GI/99
  - Sebelah Timur : Jalan / Pantai
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Supriyanto, Daeng Abbas/Maswandi.
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Mataram atas sebidang tanah pekarangan beserta bangunan berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 000322/Desa Gili Indah, Surat Ukur No.01133/GILI INDAH/2012, Luas 190 m<sup>2</sup> atas nama SUPRIANA (Tergugat I), SUPRIYENI (Tergugat II), OKTI SOFIANTI (Tergugat III) dan saudara-saudaranya SUPRIYANTO, MOH.SUPRIYEDI, RUDI JUNAEDI dan BUDI JUNAEDI di terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Propinsi NTB., dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Milik Supriyanto, Cs.- GS.58/GI/98
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Daeng Abbas.- GS.55/GI/99
  - Sebelah Timur : Jalan / Pantai
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Supriyanto, Daeng Abbas/Maswandi.
4. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan uang hasil jual beli tanah tersebut diatas sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) beserta ganti rugi kepada Penggugat dengan nilai harga sekarang yaitu sebesar Rp. 2.900.000.000,- (Dua milyar delapan ratus juta rupiah)



sehingga berjumlah Rp. 3.800.000.000,- (Tiga milyar delapan ratus juta rupiah) secara kontan dan tunai setelah Keputusan berkekuatan hukum tetap, apabila tidak dapat mengembalikan berupa uang, maka tanah yang diperjual belikan yang telah diletakkan sita jaminan tersebut dijual lelang dan hasil penjualannya diserahkan kepada Penggugat;

5. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk menarik kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 000322 / Desa Gili Indah dari Para Penggugat untuk disimpan di Kantor Turut Tergugat agar nantinya tidak menyulitkan pelaksanaan Eksekusi lelang apabila Gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagai pemenuhan kewajibannya;
6. Menghukum kepada Para Tergugat Kompensi untuk membayar uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah) atas setiap hari keterlambatannya melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau ada banding kasasi atau verzet ;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara didalam perkara ini ;

ATAU : Bilamana Bapak Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dan bermanfaat;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap kuasanya, I GEDE KARYA, S.E.S.H.M.H., sedangkan Tergugat I, II dan III datang menghadap kuasanya, I GEDE SUKARMO, S.H., M.H., HANI USMANDANI, S.H dan ABDUL KASIM, S.H, advokad, beralamat di Jalan Catur Warga Nomor 7 Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram Tanggal 12 November 2018 dalam register nomor 5351/SK.PDT/2018/PN.MTR. Bahwa Turut Tergugat tidak hadir dan tidak mengirimkan wakilnya untuk hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan tanggal 1 November 2018 dan 8 November 2018 oleh jurusita Pengadilan Negeri Mataram. Bahwa oleh karena ketidahadiran Turut Tergugat tanpa suatu alasan yang sah maka Turut Tergugat dianggap tidak hadir dan telah melepaskan haknya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ferdinand Marcus Leander, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Juni 2016 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, maka oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Penggugat posita maupun petitum gugatannya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Para Tergugat mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 11 Desember 2018, sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

Bahwa setelah Para Tergugat membaca dan mempelajari seluruh Gugatan Penggugat, maka Tergugat mengajukan Eksepsi yaitu mengenai Gugatan Kabur (*obscuur libel*) sebagai berikut:

1. Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan telah membayar kepada Para Tergugat sebesar Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*) untuk pembayaran tanah pekarangan seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Propinsi NTB, dengan rincian uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) dan 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram;

Bahwa selanjutnya dalam petitum gugatannya yaitu petitum poin 4, Penggugat meminta supaya Pengadilan menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan uang hasil jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*) beserta ganti rugi kepada Penggugat dengan nilai harga sekarang yaitu sebesar Rp. 2.900.000.000,- (*dua milyar sembilan ratus juta rupiah*) sehingga berjumlah Rp. 3.800.000.000,- (*tiga milyar delapan ratus juta rupiah*) secara kontan dan tunai setelah keputusan berkekuatan hukum tetap, apabila tidak dapat mengembalikan berupa uang, maka tanah yang diperjual belikan yang telah diletakkan sita jaminan tersebut dijual lelang dan hasil penjualannya diserahkan kepada Penggugat;

Halaman 9 dari 33 Putusan No. 216/Pdt.G/2018/PN Mtr

**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)



2. Bahwa untuk menghukum seseorang melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan, maka wajib dibuktikan terlebih dahulu perbuatan melanggar hukum apakah yang telah dilakukan, apakah itu perbuatan wanprestasi atautkah perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum, ternyata tidak menjelaskan apakah Para Tergugat telah melakukan sesuatu perbuatan yang melanggar hukum, apakah perbuatan wanprestasi atautkah perbuatan melawan hukum, sehingga Para Tergugat harus dihukum untuk mengembalikan uang hasil jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*) beserta ganti rugi kepada Penggugat dengan nilai harga sekarang yaitu sebesar Rp. 2.900.000.000,- (*dua milyar sembilan ratus juta rupiah*) sehingga berjumlah Rp. 3.800.000.000,- (*tiga milyar delapan ratus juta rupiah*);
4. Bahwa selain tidak ada perbuatan melanggar hukum yang didalilkan oleh Penggugat, terdapat ketidaksesuaian antara dalil posita dengan petitum yang dimohonkan Penggugat yaitu dalam posita Penggugat mendalilkan pembayaran dilakukan dengan uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) dan 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, namun dalam petitum Penggugat tidak meminta Para Tergugat untuk mengembalikan muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) dan 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, tetapi Penggugat meminta Para Tergugat untuk mengembalikan uang hasil jual beli sebesar Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*) beserta ganti ruginya;
5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka gugatan Penggugat adalah kabur, dan oleh karena gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), maka sepatutnyalah Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM KONVENSI :**

1. Bahwa semua hal yang terurai dalam Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat menolak keseluruhan dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap dalil – dalil gugatan yang secara terang dan jelas di akui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin 1 dan poin 2, Para Tergugat menanggapi sebagai berikut:

Halaman 10 dari 33 Putusan No. 216/Pdt.G/2018/PN Mtr



- 1) Bahwa benar antara Penggugat dengan Para Tergugat telah menyepakati jual beli tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara dengan harga sebesar Rp. 1.200.000.000,- (*satu milyar dua ratus juta rupiah*) sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT Sri Hartati, SH;
- 2) Bahwa tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Para Tergugat merupakan tanah warisan Para Tergugat yang diperoleh dari orang tuanya yang terbagi ke dalam 2 sertifikat, yaitu seluas 190 M<sup>2</sup> masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 110, atas nama M. DJUFRI, dan seluas 81,95 M<sup>2</sup> masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 73, atas nama DAENG ABAS. Bahwa terhadap hal tersebut Para Tergugat sudah menjelaskannya kepada Penggugat sebelum Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011 ditandatangani dan uang muka Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) dibayarkan, yang mana terhadap hal tersebut Penggugat tidak mempermasalahkannya;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin 3 dan poin 4, Para Tergugat menanggapi sebagai berikut :
  - 1) Bahwa setelah Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011 ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat, Penggugat telah melakukan pembayaran uang muka kepada Para Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), dan sisanya disepakati dibayarkan setelah selesainya pemecahan sertifikat;
  - 2) Bahwa dari uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) tersebut, Para Tergugat hanya menerima Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) karena yang Rp. 200.000.000,- (*dua ratus juta rupiah*) langsung dipotong oleh makelar jual-beli tanah pada saat penyerahan uang muka;
  - 3) Bahwa mengenai 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram yang didalilkan oleh Penggugat juga sebagai pembayaran jual beli tanah, tanggapan Para Tergugat sebagai berikut:
    - a. Bahwa pembayaran dengan 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram adalah kesepakatan lisan yang terjadi hanya antara Penggugat dengan Tergugat 1, sedangkan Tergugat



- 2 dan Tergugat 3 yang juga menjadi pemilik tanah yang diperjualbelikan dan menjadi para pihak yang menandatangani Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011 tidak tahu dan tidak ikut melakukan kesepakatan dengan Penggugat, dengan demikian kesepakatan pembayaran dengan 2 (dua) unit rumah BTN antara Penggugat dengan Tergugat 1 adalah kesepakatan yang mengandung cacat hukum;
- b. Bahwa setelah terjadi kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat 1, kemudian Penggugat menyerahkan kunci 1 (satu) rumah BTN kepada Tergugat 1, sedangkan kunci 1 (satu) rumah BTN lainnya belum diserahkan kepada Tergugat 1, selain itu sertifikat ke-2 (dua) rumah BTN tersebut juga belum diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat 1.
- c. Bahwa walaupun telah menerima kunci rumah BTN dari Penggugat, namun Tergugat 1 tidak pernah menempati rumah BTN tersebut karena belum adanya fasilitas listrik dan air, hingga kemudian Tergugat 1 menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat 1 mengembalikan rumah BTN yang dijadikan sebagai pembayaran jual beli tanah kepada Penggugat, dengan demikian maka 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram adalah bukan sebagai pembayaran jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat;
- 4) Bahwa mengenai sisa Pembayaran yang akan dilunasi oleh Penggugat setelah selesainya pemecahan sertifikat, dalam Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011 tidak ada klausul yang menyatakan jumlahnya sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*), dan juga tidak ada kesepakatan lainnya antara Penggugat dengan Para Tergugat yang menyepakati jumlah sisa pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*), dengan demikian dalil Penggugat yang mendalilkan sisa pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) adalah dalil yang tidak benar;
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin 5, poin 6, poin 7 dan poin 8, Para Tergugat menanggapi sebagai berikut :
- 1) Bahwa ketika pemecahan sertifikat sedang dalam proses, tanah seluas 81,95M<sup>2</sup> yang masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 73, atas nama DAENG ABAS digugat oleh seseorang yang



bernama DAENG ABAS, yang mana terhadap gugatan tersebut telah disidangkan dan diputus sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 114/Pdt.G/2012/PN.MTR tanggal 12 Februari 2013 jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 68/Pdt/2013/PT.MTR tanggal 23 Juli 2013 yang amarnya mengabulkan gugatan Penggugat (DAENG ABAS) untuk sebagian;

- 2) Bahwa sebagai akibat dari Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 114/Pdt.G/2012/PN.MTR tanggal 12 Februari 2013 jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 68/Pdt/2013/PT.MTR tanggal 23 Juli 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, Para Tergugat kehilangan tanah seluas 81,95 M<sup>2</sup> yang menjadi bagian dari tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang diperjualbelikan dengan Penggugat, sehingga kemudian tanah yang dapat disertifikatkan oleh Para Tergugat hanya seluas 190 M<sup>2</sup> sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 000322/Desa Gili Indah, atas nama SUPRIANA Dkkyang diterbitkan pada tahun 2012;
- 3) Bahwa setelah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 000322/Desa Gili Indah, atas nama SUPRIANA Dkk, Para Tergugat telah menghubungi Penggugat dan menyampaikan fakta-fakta yang terjadi, serta menyampaikan kepada Penggugat untuk melanjutkan jual beli tanah sebagaimana yang tercantum dalam Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011, namun Penggugat menolaknya dan meminta melanjutkan jual beli tanah dengan luas 271,95 M<sup>2</sup>, yang mana hal tersebut tidak dapat dipenuhi oleh Para Tergugat;
- 4) Bahwa setelah penolakan Penggugat untuk melanjutkan jual beli tanah dengan luas 190 M<sup>2</sup>, Para Tergugat dengan itikad baik telah berkali-kali berusaha menghubungi, mengirim surat dan mencari Penggugat ke rumahnya dan ke kantornya untuk membicarakan kelanjutan jual beli tanah, namun Penggugat tanpa alasan yang jelas selalu menolak untuk bertemu dengan Para Tergugat, dan kemudian Penggugat justru menggugat Para Tergugat ke Pengadilan Negeri Mataram dan melaporkan Tergugat 1 ke Polda NTB dengan Laporan Tindak Pidana Penipuan;
- 5) Bahwa terhadap gugatan Penggugat telah disidangkan dan diputus sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 230/Pdt.G/2015/PN.MTR tanggal 28 Juli 2016 yang



amarnya menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat (telah berkekuatan hukum tetap), dan terhadap laporan pidana Penggugat telah disidangkan dan diputus sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 304/Pid.B/2017/PN.MTR tanggal 27 Juli 2017 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1155K/Pid/2017 tanggal 20 November 2017, yang amarnya menyatakan terdakwa terbukti melakukan perbuatan seperti yang didakwakan akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana (telah berkekuatan hukum tetap);

- 6) Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan Penggugat telah menyelesaikan pembayaran jual beli tanah dan adanya kelebihan pembayaran jual beli tanah dari Penggugat adalah dalil yang tidak benar, yang benar adalah Penggugat hanya melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratusjuta rupiah*) sebagaimana klausul yang tercantum dalam Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011, dan karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 230/Pdt.G/2015/PN.MTR tanggal 28 Juli 2016 mempertimbangkan Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011 tidak dapat dipakai sebagai alas hak atas tanah dan jual beli atas tanah belum terlaksana, maka Para Tergugat berniat mengembalikan uang muka pembayaran tanah sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratusjuta rupiah*), namun ditolak oleh Penggugat dengan alasan yang tidak berdasar hukum;
  - 7) Bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan Penggugat telah mengalihkan tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dan Turut Tergugat kepada pihak lain yang bernama TAMRIN BAYAZID, SE, dan kemudian membangun villa di atasnya adalah dalil yang tidak benar, yang mana yang benar adalah tanah tersebut masih milik dan dikuasai oleh Para Tergugat hingga saat ini, dan di atasnya tidak ada bangunan villa;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin 9, poin 10 dan poin 11, Para Tergugat menanggapi sebagai berikut :
- 1) Bahwa benar Penggugat dan Para Tergugat telah menyepakati jual beli tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> harga sebesar Rp. 1.200.000.000,- (*satu milyar dua ratus juta rupiah*), dan telah dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratusjuta rupiah*)



sebagaimana klausul yang tercantum dalam Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011, namun tidak benar telah dilakukan pembayaran lanjutan sebesar Rp. 400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*), karena 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram yang didalilkan oleh Penggugat untuk pembayaran lanjutan telah dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, sehingga jumlah pembayaran Penggugat kepada Para Tergugat adalah hanya sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);

- 2) Bahwa karena pembayaran yang diterima oleh Para Tergugat hanya sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*), maka uang yang harus dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);
- 3) Bahwa mengenai pengembalian uang, pada saat mediasi perkara a quo Para Tergugat telah menyampaikan itikad baiknya untuk mengembalikan uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) kepada Penggugat, namun itikad baik Para Tergugat ditolak oleh Penggugat dengan alasan yang tidak berdasar hukum;
- 4) Bahwa dari uraian diatas maka permintaan Penggugat untuk dinyatakan telah menyerahkan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*) dan permintaan Penggugat supaya Para Tergugat dihukum mengembalikan uang hasil jual beli tanah sebesar Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*) sepatutnya ditolak;
- 5) Bahwa permintaan ganti kerugian Penggugat adalah tidak ada dasar hukumnya, karena dalam Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011 tidak ada klausul mengenai ganti kerugian, dan juga tidak ada kesepakatan lain antara Penggugat dengan Para Tergugat mengenai ganti kerugian, selain itu juga tidak ada dasar perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, oleh karena itu maka permintaan ganti kerugian Penggugat sepatutnya ditolak;
- 6) Bahwajika membahas kerugian maka Para Tergugatlah yang telah dirugikan oleh Penggugat karena akibat dari laporan pidana yang dilakukan oleh Penggugat, Tergugat 1 sempat ditahan/dipenjara, namun kemudian dilepaskan setelah diputus tidak terbukti



- melakukan tindak pidana penipuan kepada Penggugat;
- 7) Bahwa secara hukum tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah masih milik Para Tergugat karena belum adanya pelunasan dari Penggugat dan belum adanya penyerahan fisik tanah dari Para Tergugat kepada Penggugat, selain itu belum ada balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 000322/DesaGili Indah, dari atas nama SUPRIANA Dkk ke atas nama Penggugat, dengan demikian penguasaan Para Tergugat terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 000322/DesaGili Indah, atas nama SUPRIANA Dkk adalah sah, oleh karena itu maka permintaan Penggugat supaya Turut Tergugat dihukum untuk menarik kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 000322/DesaGili Indah, atas nama SUPRIANA Dkk dari Para Tergugat sepatutnya ditolak;
7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat mengenai sita jaminan, uang paksa (*dwangsom*) dan pelaksanaan putusan terlebih dahulu, Para Tergugat menanggapi sebagai berikut :  
Bahwa secara hukum Para Tergugat adalah pemilik sah tanah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Para Tergugat, dan tidak ada perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak dapat terselesaikan, selain itu Para Tergugat telah menyampaikan itikad baiknya untuk mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratusjuta rupiah*) kepada Penggugat, oleh karena itu maka permintaan Penggugat mengenai Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), uang paksa (*dwangsom*) dan pelaksanaan putusan terlebih dahulu adalah tidak relevan dan tidak ada urgensinya untuk dikabulkan, oleh karena itu permintaan Penggugat mengenai permintaan Penggugat mengenai Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), uang paksa (*dwangsom*) dan pelaksanaan putusan terlebih dahulu sepatutnya ditolak;
8. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas maka sepatutnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM REKONVENSİ :**

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini Penggugat Konvensi selanjutnya disebut sebagai ***Tergugat Rekonvensi*** dan Para Tergugat Konvensi selanjutnya disebut sebagai ***Para Penggugat Rekonvensi***;
2. Bahwa dalil jawaban yang terurai dalam konvensi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil gugatan rekonvensi ini;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah menerima pembayaran uang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratusjuta rupiah*) dari Tergugat Rekonvensi sebagai pelaksanaan jual beli tanahseluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gili Trawangan, DesaGili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011;
4. Bahwa 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram adalah bukan sebagai pembayaran jual beli tanah karena telah dikembalikan oleh Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, dan sertifikat ke 2 (dua) rumah BTN tersebut masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi;
  5. Bahwa sebagai akibat dari Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 114/Pdt.G/2012/PN.MTR tanggal 12 Februari 2013 jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 68/Pdt/2013/PT.MTR tanggal 23 Juli 2013, Para Penggugat Rekonvensi kehilangan tanah seluas 81,95 M<sup>2</sup> yang menjadi bagian dari tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang diperjualbelikan dengan Tergugat Rekonvensi, sehingga kemudian tanah yang dapat disertifikatkan oleh Para Penggugat Rekonvensi hanya seluas 190 M<sup>2</sup> sebagaimana tercantum dalam SertifikatHakGunaBangunanNo. 000322/DesaGili Indah, atasnama SUPRIANA Dkk yang diterbitkan pada tahun 2012, yangmana karena hal tersebut Tergugat Rekonvensi tidak mau melanjutkan jual beli tanah;
  6. Bahwa sebagai akibat dari Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor : 230/Pdt.G/2015/PN.MTR tanggal 28 Juli 2016, maka Akta Perjanjian Akan Jual Beli No. 14 tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT Sri Hartati, SH dipertimbangkan tidak dapat dipakai sebagai alas hak atas tanah dan jual beli atas tanah belum terlaksana;
  7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan pada poin 5 dan poin 6 diatas, maka Para Penggugat Rekonvensi berpendapat jual beli tanah tidak dapat dilanjutkan, dan karena jual beli tanah tidak dilanjutkan maka Para Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi;
  8. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi telah membayar uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratusjuta rupiah*) kepada Para Penggugat Rekonvensi, maka beralasan hukum Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah membayar uang muka jual beli tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di DusunGiliTrawangan, DesaGili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar

Halaman 17 dari 33 Putusan No. 216/Pdt.G/2018/PN Mtr



- Rp. 500.000.000,- (*lima ratusjuta rupiah*);
9. Bahwa karena 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram telah dikembalikan oleh Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi dan sertifikat ke 2 (dua) rumah BTN tersebut masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi, maka ke 2 (dua) rumah BTN tersebut bukan sebagai pembayaran jual beli tanah, oleh karena itu beralasan hukum 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram dinyatakan bukan sebagai pembayaran jual beli tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara;
  10. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi telah membayar uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratusjuta rupiah*) kepada Para Penggugat Rekonvensi, sedangkan jual beli tanah antara Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tidak dilanjutkan, maka beralasan hukum Para Penggugat Rekonvensi dihukum untuk mengembalikan uang muka jual beli tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratusjuta rupiah*) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
  11. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas maka sepatutnya Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi dikabulkan seluruhnya;

Bahwa berdasarkan apa yang terurai di atas, Para Tergugat / Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah membayar uang muka jual beli tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);
3. Menyatakan 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram



bukan sebagai pembayaran jual beli tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara karena telah dikembalikan oleh Para Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;

4. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang muka jual beli tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

**DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ**

1. Menghukum Penggugat / Tergugat Rekonvensi membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat perkara ini;  
Dan / atau ;

Mohon putusan lain yang seadil – adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku;

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

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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

**DALAM KONPENSİ**

**Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tertanggal 11 Desember 2018 Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dengan alasan bahwa Penggugat tidak mendalilkan dalam posita gugatannya apakah perbuatan Para Tergugat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Selanjutnya dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan telah membayar uang muka kepada Tergugat sebesar Rp.500.000.000,00 (*lima ratus juta rupiah*) dan dua buah rumah KPR BTN yang ditaksir seharga Rp.400.000.000,00 (*empat ratus juta rupiah*), akan tetapi dalam petitumnya tidak meminta pengembalian uang dan dua buah rumah sebagaimana a quo;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat telah membantah dalil eksepsi Para Tergugat dan menyatakan jika gugatan tersebut jelas dasarnya yaitu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dengan telah



menerima uang kesepakatan jual beli obyek tanah sengketa dari Penggugat tetapi tidak meneruskan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim telah jelas yang menjadi dasar hukum gugatan Penggugat kepada Tergugat adalah tidak terlaksananya jual beli tanah obyek sengketa sebagaimana Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor : 14 Tanggal 26 Juli 2011 pada Notaris / PPAT Mataram SRI HARTATI. SH. Penggugat dalam gugatannya mendalilkan telah membayar harga beli tanah tetapi dilain pihak Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa walaupun dalam repliknya Penggugat mendalilkan perbuatan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum, akan tetapi oleh karena menurut Majelis Hakim yang menjadi permasalahan adalah tentang pelaksanaan perjanjian maka dasar gugatan ini adalah wanprestasi. Pendapat Majelis Hakim ini sejalan dengan Putusan MA No.2686 K/Pdt/1985 yang pada pokoknya menyatakan "Meskipun dalil gugatan yang dikemukakan adalah perbuatan melawan hukum sedang peristiwa yang sebenarnya terjadi adalah wanprestasi tidak menyebabkan gugatan kabur (*obscur libel*). Apabila Hakim menemukan kasus seperti itu, dia dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu dianggap wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Para Tergugat tidak beralasan dan harus ditolak;

### **Dalam Kompensi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan jika Tergugat telah wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah obyek sengketa sebagaimana Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor : 14 Tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Notaris SRI HARTATI. SH di Mataram. Bahwa yang menjadi tanah obyek sengketa dalam pengikatan jual beli adalah bagian tanah pekarangan seluas **271,95 m<sup>2</sup>** (Dua ratus tujuh puluh satu koma sembilan puluh lima, dalam harta peninggalan Almarhum **M. DJUFRI** yang berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110, Luasnya **1.500 m<sup>2</sup>** (Seribu lima ratus meter persegi), Surat Ukur tanggal 5 April 1999 Nomor : 121/GI/99, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang dikuatkan oleh Lurah, Camat



dan Kantor Urusan Agama Ampenan, terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Propinsi NTB., dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Supriyanto, Cs.- GS.58/GI/98
- Sebelah Selatan : Tanah milik Daeng Abbas.- GS.55/GI/99
- Sebelah Timur : Jalan / Pantai
- Sebelah Barat : Tanah Milik Supriyanto, Daeng Abbas/ Maswandi

Menimbang, bahwa dalam dalil jawabannya Para Tergugat membantah telah wanprestasi dan menyatakan alasan tidak dapat melaksanakan perjanjian *a quo* oleh karena ada gugatan terhadap sebagian tanah obyek sengketa dari Daeng Abas. Selain itu telah ada itikad baik dari Para Tergugat untuk mengembalikan uang muka pembelian tanah obyek sengketa tetapi ditolak oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan maupun dalil bantahan tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara ini adalah "Apakah Para Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat dalam Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor : 14 Tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Mataram SRI HARTATI. SH;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 283 Rbg maka sebagai pihak yang mendalilkan adanya wanprestasi maka Penggugat wajib membuktikan dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat, yaitu **bukti P-1** berupa Fotocopy Putusan Nomor : 230/Pdt.G/2015/PN Mtr tanggal 28 Juli 2016, **bukti P-2** berupa Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 14 tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Hastuti, S.H., **bukti P-3** berupa Kwitansi tertanggal 26 Juli 2011, **bukti P-4** berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 000322 atas nama Supriana, dkk., **bukti P-5** berupa Kwitansi pembayaran cicilan rumah yang diterima oleh Supriana, **bukti P-6** berupa Kwitansi tanggal 20 Januari 2016, **bukti P-7** berupa Kwitansi pinjaman tanggal 10 Januari 2015, dan **bukti P-8** berupa Fotocopy Putusan Nomor : 304/Pid.B/2017/PN.Mtr. Bahwa selain bukti-bukti surat tersebut Penggugat telah mengajukan dua orang orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu Edi Kurniawan dan Zen Assegaf;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat, yaitu **bukti T-1** berupa Fotocopy Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian akan jual beli Nomor : 14 tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Hastuti, S.H., **bukti T-2** berupa Fotocopy Putusan Nomor : 114/Pdt.G/2012/PN Mtr, **bukti T-3** berupa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 68/Pdt/2013/PT.Mtr, **bukti T-4** berupa Putusan Nomor : 30/Pdt.G/2015/PN.Mtr, **bukti T-5** berupa Putusan nomor : 304/Pid.B/2017/PN.Mtr, **bukti T-6** berupa Putusan Nomor : 1155.K/Pid/2017, **bukti T-7** berupa Sertifikat Tanda Bukti Hak Nomor : 000322 atas nama Supriana, dkk. Bahwa Para Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa bukti P-1, P-2, P-4, P-8, T-1 sampai dengan T-7 merupakan akta otentik sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo Pasal 285 Rbg merupakan alat pembuktian yang sempurna baik kepada para pihak yang membuatnya maupun kepada ahli warisnya dalam meneguhkan suatu perbuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat yang tidak dibantah oleh Tergugat dan dikuatkan oleh bukti surat dari Penggugat dan Para Tergugat diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 26 Juli 2011 Para Tergugat telah menjual kepada Penggugat yaitu bagian tanah pekarangan seluas **271,95 m<sup>2</sup>** (Dua ratus tujuh puluh satu koma sembilan puluh lima, dalam harta peninggalan Almarhum **M. DJUFRI** yang berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 110, Luasnya **1.500 m<sup>2</sup>** (Seribu lima ratus meter persegi), Surat Ukur tanggal 5 April 1999 Nomor : 121/GI/99, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang dikuatkan oleh Lurah, Camat dan Kantor Urusan Agama Ampenan, terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Propinsi NTB., dengan batas-batas:
  - a. Sebelah Utara : Tanah Milik Supriyanto, Cs.- GS.58/GI/98
  - b. Sebelah Selatan : Tanah milik Daeng Abbas.- GS.55/GI/99
  - c. Sebelah Timur : Jalan / Pantai
  - d. Sebelah Barat : Tanah Milik Supriyanto, Daeng Abbas/Maswandi.

Bahwa jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) yang mana saat penandatanganan perjanjian jual beli dihadapan notaris Sri Hartati, S.H. Penggugat telah membayar sebagian uang jual beli sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) (vide bukti P-2 dan T-1);

Halaman 22 dari 33 Putusan No. 216/Pdt.G/2018/PN Mtr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pemecahan tanah seluas 271,95 m<sup>2</sup> dari total 1.500 m<sup>2</sup> tidak dilakukan oleh Para Tergugat oleh karena di dalam tanah luas 271,95 m<sup>2</sup> tersebut ada hak dari DAENG ABBAS seluas 81,95 m<sup>2</sup> sehingga luas tanah yang diperjual belikan oleh Para Tergugat berkurang dari luas 271,95 m<sup>2</sup> menjadi seluas 190 m<sup>2</sup> (vide bukti P-1, T-2, T-3 dan T-4)
3. Bahwa dari tanah seluas 271,95 m<sup>2</sup> yang mana didalamnya ada hak dari DAENG ABBAS seluas 81,95 m<sup>2</sup>, telah dipecah dan terbit Sertifikat Hak Milik nomor terbit seluas 190 m<sup>2</sup> sebagaimana SHGB No. 000322 an.Supriyana, dkk (vide bukti P-4 dan T-7);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Edi Kurniawan dan Zen Assegaf diperoleh fakta hukum Penggugat telah menyerahkan 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 No.B-3 dan B-5 Lokasi Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Propinsi NTB kepada Para Tergugat dalam rangka pembayaran jual beli tanah obyek sengketa seluas 271,95 m<sup>2</sup>. Bahwa 2 (dua) unit rumah tersebut dinilai seharga Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya membenarkan telah menerima 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 No.B-3 dan B-5 Lokasi Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Propinsi NTB dari Penggugat, tetapi mengenai penyerahan tersebut hanya kesepakatan lisan antara Tergugat I dengan Penggugat tanpa melibatkan Tergugat II dan III. Lebih lanjut Para Tergugat menyatakan jika 2 (dua) unit rumah BTN tersebut telah dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 diperoleh fakta jika Tergugat I telah menerima uang pembelian rumah rumah BTN Type 36 No.B-3 Lokasi Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram, Propinsi NTB dari seseorang yang bernama Nuryanto. Hal ini menunjukkan Tergugat I telah menerima unit rumah BTN yang diserahkan Penggugat sebagai uang pembayaran pembelian tanah obyek sengketa seluas 271,95 m<sup>2</sup> dan telah menjualnya kepada pihak ketiga (saudara Nuryanto). Dilain pihak Para Tergugat dipersidangan tidak dapat membuktikan jika pihaknya telah mengembalikan 2 (dua) unit rumah BTN tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam dalil posita ke 5 gugatannya Penggugat mendalilkan dengan membayar kepada Para Tergugat sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) hal ini menjadikan Penggugat telah membayar lunas uang pembelian tanah obyek sengketa sebagaimana Akta Perjanjian akan jual beli Nomor : 14 tanggal 26 Juli 2011, dengan asumsi

Halaman 23 dari 33 Putusan No. 216/Pdt.G/2018/PN Mtr



tanah seluas 190 m<sup>2</sup> (tanah seluas 271,95 m<sup>2</sup> dikurangi hak dari Daeng Abbas seluas 81,95 m<sup>2</sup>) membuat harga tanah yang semula sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) menjadi Rp. 838.389.412,- (delapan ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu empat ratus dua belas rupiah). Bahwa terhadap dalil tersebut Majelis Hakim dapat menerimanya sebagai suatu fakta hukum tentang kewajiban Penggugat telah membayar lunas harga beli tanah obyek sengketa kepada Para Tergugat untuk tanah obyek sengketa seluas 190 m<sup>2</sup> (tanah seluas 271,95 m<sup>2</sup> dikurangi hak dari Daeng Abbas seluas 81,95 m<sup>2</sup>);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta hukum diatas Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur Pasal 1457 KUHPerdara jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Bahwa bagi pihak penjual sebagaimana diatur Pasal 1491 KUHPerdara ada dua kewajiban utama yang harus dipenuhi yaitu :*pertama* menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dan *kedua* menanggung kenikmatan tenteram atas barang-barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Sedangkan bagi pihak pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdara mempunyai kewajiban membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian;

Menimbang, bahwa suatu keadaan wanprestasi dalam jual beli terjadi apabila salah satu pihak melalaikan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan atau diatur dalam ketentuan bab tentang jual beli sebagaimana diatur buku III KUHPerdara tentang Perikatan (*verbintenissen*). Menurut Pasal 1238 KUHPerdara "si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan". Dikatakan lalai dalam melaksanakan kontrak atau perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara meliputi hal-hal sebagai berikut:

- Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam jangka waktu yang disepakati;
- Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi secara patut dan benar;



- Melakukan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa apabila seseorang wanprestasi maka akibat hukum yang dapat timbul adalah:

- Pemenuhan perjanjian;
- Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- Ganti rugi saja;
- Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi;

Lebih lanjut sebagaimana Pasal 1239 KUHPerdata adalah kewajiban debitur yang wanprestasi untuk melakukan penggantian kerugian berupa biaya, rugi dan bunga. *Biaya* adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. *Rugi* adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur akibat kelalaian debitur. *Bunga* adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur. Berdasarkan ketentuan hukum di atas maka untuk menentukan apakah Penggugat atau Tergugat melakukan wanprestasi harus dinilai terlebih dahulu apakah mereka telah melalaikan kewajibannya masing-masing;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum di atas benar antara Penggugat dan Para Tergugat telah terikat dalam perjanjian ikatan jual beli tanah tanah obyek sengketa seluas **271,95 m<sup>2</sup>**. Oleh karena perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata maka perjanjian tersebut harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat sebagai pembeli telah memenuhi prestasinya dengan membayar lunas harga pembelian tanah obyek sengketa kepada Para Tergugat untuk seluas 190 m<sup>2</sup> (dengan asumsi obyek jual beli berupa tanah seluas 271,95 m<sup>2</sup> dikurangi hak dari Daeng Abbas seluas 81,95 m<sup>2</sup> berdasarkan putusan pengadilan) sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), dengan perician pembayaran dengan uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan penyerahan 2 (dua) unit rumah BTN dengan nilai sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum kedua gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sedangkan Para Tergugat terbukti sampai dengan gugatan ini diajukan belum menyerahkan tanah obyek jual beli seluas 190 m<sup>2</sup> (dengan asumsi obyek jual beli berupa tanah seluas 271,95 m<sup>2</sup> dikurangi hak dari Daeng Abbas seluas 81,95 m<sup>2</sup> berdasarkan putusan pengadilan).



Walaupun dalam dalil bantahannya Para Tergugat menyatakan berusaha mengembalikan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan telah mengembalikan 2 (dua) unit rumah BTN kepada Penggugat, tetapi hal tersebut tidak dapat dibuktikan Para Tergugat dipersidangan. Bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat tidak memenuhi prestasi sama sekali sebagai pihak penjual. Bahwa oleh karena itu Tergugat harus dinyatakan wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1234 jo Pasal 1238 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagai akibat wanprestasi Penggugat dapat menuntut beberapa hal sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam posita ke sepuluh dan petitum ke 4 gugatannya Penggugat menuntut pengembalian uang pembelian yang telah dibayarkannya kepada Para Tergugat sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) ditambah kehilangan keuntungan dari harga tanah tersebut diatas sebesar Rp. Rp.2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) dengan harga asumsi 1,90 are (190 m<sup>2</sup>) dikalikan Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) harga per are tanah tersebut. Bahwa menurut Majelis Hakim tuntutan ganti rugi dari Penggugat tersebut harus didudukan pada posisi kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh Penggugat selaku kreditur. Untuk itu menjadi tidak adil apabila Para Tergugat harus dihukum mengembalikan uang pembayaran jual beli sekaligus membayar nilai keuntungan dari harga tanah itu saat ini. Bahwa oleh karena itu Majelis Hakim hanya dapat mengabulkan sebagian dari tuntutan ganti kerugian yang dituntut Penggugat yaitu sebesar Rp.2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) dengan pertimbangan apabila perjanjian tersebut dilaksanakan Para Tergugat, Penggugat akan mendapat nilai keuntungan dari harga tanah itu saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum keempat gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan sebagian sepanjang menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.900.000.000,- (Dua milyar sembilan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena pokok sengketa dalam gugatan Penggugat telah dikabulkan dan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim nomor 216/Pdt.G/2018/PN.MTR .tanggal 5 Maret 2019 jo Berita Acara Pelaksanaan Sita Jaminan Nomor 216/Pdt.G/2018/PN.Mtr .tanggal 18 Maret 2019 .telah diletakkan sita jaminan atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 000322/Desa Gili Indah, Surat Ukur No.01133/GILI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDAH/2012, Luas 190 m<sup>2</sup> atas nama SUPRIANA (Tergugat I), SUPRIYENI (Tergugat II), OKTI SOFIANTI (Tergugat III) dan saudara-saudaranya SUPRIYANTO, MOH.SUPRIYEDI, RUDI JUNAEDI dan BUDI JUNAEDI terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Propinsi NTB., dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Supriyanto, Cs.- GS.58/GI/98
- Sebelah Selatan : Tanah milik Daeng Abbas.- GS.55/GI/99
- Sebelah Timur : Jalan / Pantai
- Sebelah Barat : Tanah Milik Supriyanto, Daeng Abbas /Maswandi.

maka perlu untuk menyatakan sita jaminan atas tanah *a quo* sah dan berharga. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ketiga gugatan beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum kelima Penggugat meminta untuk Menghukum kepada Turut Tergugat untuk menarik kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 000322 / Desa Gili Indah dari Para Penggugat untuk disimpan di Kantor Turut Tergugat agar nantinya tidak menyulitkan pelaksanaan Eksekusi lelang apabila Gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagai pemenuhan kewajibannya. Bahwa pada prinsipnya kedudukan Turut Tergugat adalah pihak yang hanya diminta untuk tunduk dan patuh pada bunyi putusan dan tidak diperkenankan untuk dihukum untuk melakukan suatu perbuatan. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum kelima gugatan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum keenam gugatannya Penggugat mohon agar Majelis Hakim menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari kepada Penggugat, apabila lalai memenuhi isi putusan pengadilan ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

Menimbang, bahwa mengenai uang paksa (dwangsom) diatur dalam Pasal 606 a Rv yang menyebutkan "*sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa.*"

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal *a quo* dwangsom hanya dapat diterapkan terhadap penghukuman selain dari pembayaran sejumlah uang. Namun demikian dalam hal penghukuman untuk melakukan suatu perbuatan tertentu seperti pengosongan terhadap suatu tanah sengketa

Halaman 27 dari 33 Putusan No. 216/Pdt.G/2018/PN Mtr

#### 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)



tidak tepat untuk diterapkan dwangsom karena apabila pihak yang dihukum tidak memenuhi perintah secara sukarela maka pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu eksekusi riil

Menimbang, bahwa oleh karena penghukuman terhadap Para Tergugat sifatnya bukan merupakan penghukuman untuk melakukan perbuatan tertentu yang tidak dapat dipaksakan dengan perintah eksekusi riil oleh Pengadilan, maka Majelis Hakim berpendapat permintaan Penggugat terhadap uang paksa (*dwangsom*) tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum keenam gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum ketujuh gugatannya Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan secara serta merta dilaksanakan walaupun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi;

Menimbang, bahwa salah satu syarat untuk dapat dilaksanakan suatu putusan secara serta merta sebagaimana Pasal 191 ayat 1 Rbg dan Buku II tentang pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan perdata umum dan khusus edisi tahun 2008 pada halaman 86 adalah :

- Surat bukti yang diajukan sebagai bukti untuk membuktikan dalil gugatan adalah sebuah akta otentik atau akta dibawah tangan yang diakui isinya oleh tergugat;
- Putusan didasarkan atas suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Apabila dikabulkan suatu gugatan provisional;
- Dalam hal sengketa bezit bukan sengketa hak milik;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar hukum gugatan Penggugat tidak didasarkan pada hal-hal tersebut diatas maka permintaan Penggugat untuk putusan serta merta tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ketujuh gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan untuk sebagian maka petitum kesatu gugatan harus ditolak;

## **DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam konpensi secara mutatis mutandis Majelis Hakim ambil alih sebagai pertimbangan dalam rekompensi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya pokok gugatan rekonsensi adalah sama dengan gugatan konpensasi yaitu tentang pelaksanaan Akta Perjanjian Akan Jual Beli Nomor : 14 Tanggal 26 Juli 2011 yang dibuat dihadapan Notaris SRI HARTATI. SH di Mataram. Hal-hal yang menjadi tuntutan Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi adalah sebagai berikut:

1. Tergugat Rekonsensi telah membayar uang muka jual beli tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara kepada Para Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*);
2. Menyatakan 2 (dua) unit rumah BTN Type 36 yang berlokasi di Taman Mandalika, Kelurahan Mandalika, Kecamatan Sandubaya, Kota Mataram bukan sebagai pembayaran jual beli tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara karena telah dikembalikan oleh Para Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi;
3. Menghukum Para Penggugat Rekonsensi untuk mengembalikan uang muka jual beli tanah seluas 271,95 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara kepada Tergugat Rekonsensi sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan perkara konpensasi Majelis Hakim telah mengabulkan petitum kedua gugatan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi yaitu menyatakan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi sebagai pembeli telah memenuhi prestasinya dengan membayar lunas harga pembelian tanah obyek sengketa kepada Para Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi untuk seluas 190 m<sup>2</sup> (dengan asumsi obyek jual beli berupa tanah seluas 271,95 m<sup>2</sup> dikurangi hak dari Daeng Abbas seluas 81,95 m<sup>2</sup> berdasarkan putusan pengadilan) sebesar Rp. 900.000.000,- (*sembilan ratus juta rupiah*), dengan perisian pembayaran dengan uang tunai sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) dan penyerahan 2 (dua) unit rumah BTN dengan nilai sebesar Rp.400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*);

Halaman 29 dari 33 Putusan No. 216/Pdt.G/2018/PN Mtr

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka pokok gugatan kesatu dan kedua gugatan Penggugat Rekonpensi tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan perkara konpensi Majelis Hakim telah mengabulkan petitem empat gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yaitu menghukum Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sebesar Rp.2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) dengan pertimbangan apabila perjanjian tersebut dilaksanakan Para Tergugat, Penggugat akan mendapat nilai keuntungan dari harga tanah itu saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka pokok gugatan ketiga gugatan Penggugat Rekonpensi tidak beralasan dan harus ditolak;

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang menjadi pokok gugatan konpensi dikabulkan dan gugatan rekonpensi ditolak maka Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pihak yang dikalahkan. Bahwa oleh karena itu maka sebagai pihak yang dikalahkan Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar ongkos perkara sebagaimana dalam amar/dictum putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1320 jo Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

##### **DALAM KONPENSI:**

###### **Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

###### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat telah menyerahkan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dalam bentuk Tunai Rp. 500.000.000,-(Lima ratus juta rupiah) dan dalam bentuk rumah BTN

Halaman 30 dari 33 Putusan No. 216/Pdt.G/2018/PN Mtr



type 36, 2 (dua) unit seharga Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) sebagai pembayaran harga tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 000322/Desa Gili Indah, Surat Ukur No.01133/GILI INDAH/2012, Luas 190 m<sup>2</sup> atas nama SUPRIANA (Tergugat I), SUPRIYENI (Tergugat II), OKTI SOFIANTI (Tergugat III) dan saudara-saudaranya SUPRIYANTO, MOH.SUPRIYEDI, RUDI JUNAEDI dan BUDI JUNAEDI terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Propinsi NTB., dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Supriyanto, Cs.- GS.58/GI/98
- Sebelah Selata : Tanah milik Daeng Abbas.- GS.55/GI/99
- Sebelah Timur : Jalan / Pantai
- Sebelah Barat : Tanah Milik Supriyanto, Daeng Abbas/Maswandi.

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah pekarangan beserta bangunan berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 000322/Desa Gili Indah, Surat Ukur No.01133/GILI INDAH/2012, Luas 190 m<sup>2</sup> atas nama SUPRIANA (Tergugat I), SUPRIYENI (Tergugat II), OKTI SOFIANTI (Tergugat III) dan saudara-saudaranya SUPRIYANTO, MOH.SUPRIYEDI, RUDI JUNAEDI dan BUDI JUNAEDI di terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Propinsi NTB., dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Milik Supriyanto, Cs.- GS.58/GI/98
- Sebelah Selata : Tanah milik Daeng Abbas.- GS.55/GI/99
- Sebelah Timur : Jalan / Pantai
- Sebelah Barat : Tanah Milik Supriyanto, Daeng Abbas/Maswandi.

4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 2.900.000.000,- (dua milyar sembilan ratus juta rupiah) sebagai keuntungan nilai jual atas tanah pekarangan beserta bangunan berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 000322/Desa Gili Indah, Surat Ukur No.01133/GILI INDAH/2012, Luas 190 m<sup>2</sup> atas nama SUPRIANA (Tergugat I), SUPRIYENI (Tergugat II), OKTI SOFIANTI (Tergugat III) dan saudara-saudaranya SUPRIYANTO, MOH.SUPRIYEDI, RUDI JUNAEDI dan BUDI JUNAEDI di terletak di Dusun Gili Trawangan, Desa Gili Indah, Kecamatan Pemenang, Kabupaten Lombok Utara, Propinsi NTB;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONPENSI:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.5.628.000,- (Lima juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah)

Demikian diputuskan dengan rapat pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram pada hari : Selasa, tanggal 19 Maret 2019, oleh kami **NYOMAN AYU WULANDARI, S.H.MH** selaku Hakim Ketua Majelis, **I WAYAN SUGIARTAWAN,S.H.** dan **TENNY ERMA SURYATHI,S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Selasa, tanggal 26 Maret 2019**, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis, didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **AGUS SUSANTIJO**,Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mataram dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri Kuasa para Tergugat dan Turut Tergugat .

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**I WAYAN SUGIARTAWAN., S.H.**

**NYOMAN AYU WULANDARI, S.H.MH**

**TENNY ERMA SURYATHI, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**AGUS SUSANTIJO**

## **Perincian Biaya :**

1.	Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2.	ATK	Rp.	50.000,-
3.	Panggilan	Rp.	975.000,-
4.	PNBP	Rp.	25.000,-
5.	Biaya sita jaminan	Rp.	4.537.000,-
6.	Redaksi	Rp.	5.000,-
7.	Meterai	Rp.	6.000,-
	<b>Jumlah.....</b>	<b>Rp.</b>	<b>5.628.000,-</b>

(Lima juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 32 dari 33 Putusan No. 216/Pdt.G/2018/PN Mtr