



PUTUSAN
Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANTONIUS JEHANIS, lahir di Manggarai tanggal 07 Oktober 1960, agama Katholik, pekerjaan Swasta beralamat di Dusun Palurejo, RT. 03/ RW. 08, Desa Tambakrejo, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Misnadi, S.H., M.H., dan Moch. Iqbal, S.H. Para Advokat yang berkantor di Jalan Dr. Soetomo No.1 Mutiara Blambangan, Banyuwangi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Juli 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi No 426/ HK/ 2020/ PN.Byw tanggal 21 Juli 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Penggugat;**

Lawan:

AGUS WIDODO, lahir di Banyuwangi tanggal 16 Agustus 1968, pekerjaan Swasta, beralamat di Dusun Krajan, RT. 06/ RW. 01, Desa Kedungrejo, Kecamatan Muncar, Kab. Banyuwangi , untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat I;**

YOHANA WATTIMURY Alias JUANAH, umur 90 Tahun, beralamat di Dusun Palurejo, RT. 03/ RW. 08, Desa Tambakrejo, Kecamatan Muncar, Kabupaten Banyuwangi, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anwar Anang Z., S.H., Advokat yang berkantor di jalan Soerangganti Rt/Rw 2/3, dusun Lateng, Desa Gladak, Kecamatan Rogojampi, Kabupaten Banyuwangi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juli 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi No 427/ HK/ 2020/ PN.Byw tanggal 21 Juli 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat II;**

MOHAMAD DORI, umur 50 Tahun, beralamat di Dusun Mangunrejo, RT. 03/ RW. 04, Desa Blambangan, Kecamatan Muncar, Kab. Banyuwangi , untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Tergugat III;**

RUSLI EFFENDI, S.H., M.kn., M.H., beralamat di Jalan Raya Benculuk-Banyuwangi No. 15, Benculuk, Kabupaten Banyuwangi, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **Turut Tergugat;**

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 4 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 8 Juli 2020 dalam Register Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada bulan desember 2012, telah terjadi kesepakatan jual beli dengan obyek jual beli yakni:

Sebidang tanah beserta segala Sesuatu yang tumbuh dan berada diatasnya dengan Hak Yasan Petok C Nomor 577, Persil 78, Kelas S II Luas 3400 M², atas nama JUANAH B SUNARYO (Tergugat II), beralamat di Dusun Palurejo, RT. 03/ RW. 08, Desa Tembokrejo, Kecamatan Muncar, Kab. Banyuwangi; antara JUANAH (Tergugat II) sebagai Penjual dan Agus Widodo (Tergugat I) sebagai pembeli;

2. Bahwa dalam jual beli tersebut, Penggugat adalah sebagai perantara/ makelar yang juga turut menerima hasil atas jual beli tanah milik Tergugat II;

3. Bahwa dalam jual beli sebagaimana tersebut diatas, telah didapat kesepakatan antara penjual (Tergugat II) dengan Pembeli (Tergugat I) dan pula perantara (Penggugat) pada tanggal 03 Desember 2012 harga tanah yakni Rp. 600.000,-/ meter, sehingga total uang yang harus dibayarkan oleh pembeli/ Tergugat I adalah sebesar Rp. 2.040.000.000,-, dengan rincian sebagai berikut:

- Harga tanah yang dibayarkan kepada Penjual yakni Rp. 400.000,- x 3400 = Rp. 1.360.000.000,-
- Untuk perantara/ makelar/ Penggugat sebagai fee orang yang menjualkan yakni Rp. 200.000,- x 3400= Rp. 680.000.000,-;

Sebagai catatan: bahwa Penggugat sebagai perantara adalah menantu dari penjual/ Tergugat II, sehingga nominal fee untuk makelar/ perantara sebesar tersebut diatas sudah disepakati semua pihak;

4. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2012, kesemua Penggugat dan Para Tergugat datang ke kantor notaris Turut Tergugat untuk melaksanakan akad jual beli dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, namun pada saat dikantor notaris Turut Tergugat, Tergugat I hanya mempunyai dan membawa uang untuk DP pembelian tanah Rp. 50.000.000,-;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Dan karena hanya membawa uang untuk pengikatan/ DP pembelian tanah, maka Tergugat II sebagai penjual tidak mau tandatangan apapun dihadapan notaries/ Turut Tergugat, namun diperoleh kesepakatan bahwa jual beli tetap dilaksanakan menggunakan jasa Turut Tergugat sebagai notaris, dan Tergugat II menerima pembayaran DP pembelian tanah Rp. 50.000.000,- dari Tergugat I melalui transfer dari Turut Tergugat pada tanggal 31 Desember 2012, selanjutnya Tergugat I berjanji akan melunasi selambat- lambatnnya bulan Maret 2013;
6. Bahwa dengan demikian, secara hukum adat telah sah jual beli tanah milik Tergugat II sebagaimana tersebut diatas antara Tergugat II sebagai Penjual, Tergugat I sebagai Pembeli dan Penggugat sebagai perantara;
7. Bahwa karena akad jual beli sudah sepakat, Tergugat I memberikan sebuah mobil Toyota Alpard tahun 2007 warna Hitam, No Pol. B 231 D BPKB atas nama DAHLIA HUTAHAEN kepada Penggugat sebagai fee perantara, dan sudah dilaksanakan serah terima tersebut pada tanggal 31 Desember 2012 dan untuk jasa Turut Tergugat sebagai notaris sudah dibayar oleh Penggugat dengan DP sebesar Rp. 5.000.000,-;
8. Bahwa ternyata hingga gugatan ini diajukan Tergugat I belum bisa melunasi pembelian tanah dengan kekurangan bayar kepada penjual (Tergugat II) sebesar Rp. 1.310.000.000,-, sedangkan mobil Toyota Alpard tahun 2007 warna Hitam, No Pol. B 231 D BPKB atas nama DAHLIA HUTAHAEN yang sudah diserahkan kepada Penggugat untuk fee makelar sudah dijual oleh Penggugat kepada WAHYU WIDODO dengan perantara Tergugat III yang hasil penjualannya juga dibagi dengan Tergugat III;
9. Bahwa dengan kesemua hal yang telah tertuang diatas, maka dengan nyata Tergugat I telah melakukan perbuatan wansprestasi dengan kekurangan bayar Rp. 1.310.000.000,- untuk pelunasan pembelian tanah, dan lebih aneh lagi Tergugat I melaporkan Penggugat dengan tuduhan penipuan dan penggelapan di POLRESTA Banyuwangi yang sekarang Penggugat berstatus sebagai tersangka, padahal peristiwa hukum yang terjadi disemua pihak dalam perkara aquo adalah murni perbuatan perdata dan diselesaikan dengan acara perdata;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo memanggil para pihak yang berperkara selanjutnya memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR:

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perkara a quo adalah murni perbuatan hukum perdata dan diselesaikan secara perdata;
3. Menyatakan sahnya jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I beserta Penggugat sebagai perantara menurut hukum adat;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan wansprestasi;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang pelunasan pembelian tanah milik Tergugat II sebesar RP. 1.310.000.000,- secara tunai dan seketika kepada Tergugat II;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat dan Tergugat II hadir Kuasanya, Tergugat I dan Tergugat III hadir menghadap sendiri sedangkan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara patut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Jawaban Tergugat I:

1. Bahwa benar adanya jual beli sebidang tanah yang berlokasi di Palurejo yaitu milik Bu Yohana Wattimury
2. Dalam proses jual beli tersebut adanya perantara yaitu Antonius, Bapak Sujarno, Pak Gianto
3. Adanya proses jual beli tersebut pada saat itu dengan luas tanah 3400m2 dengan harga 800jt penyerahan thn 2012
4. Pembayaran dilakukan dengan cara:

Halaman 4 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Uang sebesar 50jt yang diterima Bu Yohana Wattimurry di Notaris Pak Rusli di Benculuk yang di saksikan oleh Antonius, Ribut, Pak Rusli
2. Dibayarkan dengan cara menggunakan mobil Alphard thn 2007 yg dinilai sebesar 750jt sehingga pada saat itu saya sudah dapat menguasai tanah tersebut
3. Setelah tanah tersebut kami kuasai bahwa Antonius juga sempat menyewa tanah tersebut selama 6 bulan sebesar 2,5 jt
5. Setelah masa sewa habis dan tanah tersebut kami kuasai kembali, dan saya sempat kamvlingkan. Kerika baru bebrapa saat saya mulai kavlingkan, tiba tiba datang salah satu anak Ibu Yohana dan menggugat tanah tersebut, alasan dikarenakan Ibu Yohana hanya menerima uang sebesar 50jt dan mobil Alphard tidak pernah diberikan kepada Ibu Yohana oleh Antonius yg sampai saat ini berstatus sebagai menantu Ibu Yohana.
6. Dengan adanya kejadian tersebut proses jual beli tanah dibatalkan sepihak oleh Ibu Yohana dan pada saat itu masih dalam pengurusan administrasi sbg persyaratan yg diterima yg diminta oleh PPAT Bpk Rusli Efendi
7. Dengan adanya pembatalan tersebut bahwa pihak Antonius merekayasa dan menganggap bahwa tanah tersebut di harga per meter 600rb yang mana sebenarnya sudah pernah ada kesepakatan yang dituangakn dalam kesepakatan yang pernah disampaikan di depan PPAT Bapak Rusli Efendi
8. Dengan adanya pembatalan tersebut yang dilakukan tersebut yang dilakukan oleh Bu Yohana Wattimurry saya juga belum pernah mendapat pengembalian uang yang pernah di terima oleh Bu Yohana dan Mobil yang pernah di terima oleh Antonius yang di saksikan oleh Haedori yang mana Haedori diminta tolong menjualkan mobil Alphard tersebut.
9. Dengan adanya kejadian tersebut saya merasa sangat dirugikan secara moril dan materil selama bertahun tahun, dan saat ini Antonius sudah saya laporkan ke Polresta Banyuwangi dan sudah di tetapkan sebagai tersangka

Jawaban Tergugat II:

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II membenarkan dalil-dalil gugatan Penggugat;
2. Bahwa benar antara telah terjadi kesepakatan jual beli pada tanggal 03 Desember 2012, dengan objek jual beli yakni:
Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang tumbuh dan berada di atasnya dengan Hak Yasan Petok C Nomor 577, Persil 78, Kelas S II Luas 3400m²,

Halaman 5 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama JUANA B. SUNARYO (Tergugat II), yang beralamat di Dusun Palurejo, RT. 03/RW. 08 Desa Tembokrejo, Kec. Muncar, Kab. Banyuwangi;

3. Bahwa Benar Penggugat adalah sebagai perantara / makelar jual beli yang juga turut menerima hasil dari jual beli milik Tergugat II;
4. Bahwa Benar harga yang telah disepakati antara Penggugat, Tergugat II dan Tergugat I sebesar Rp. 600.000,- / meter, dengan perhitungan harga tanah untuk Tergugat II Rp. 400.000,- / meter dan fee Perantara/Makelar (Penggugat) sebesar Rp. 200.000,-/ meter;
5. Bahwa total uang yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebesar Rp. 2.040.000.000,-;
6. Bahwa Tergugat II telah menerima terlebih dahulu dari Tergugat I, sebuah kendaraan mobil Toyota Alphard tahun 2007 warna Hitam, No Polisi B. 231 D, BPKB atas nama Dahlia Hutahaen, yang pada saat itu diperkirakan seharga Rp. 680.000.000,-. Sebagai pembayaran DP pembelian tanah tersebut;
7. Bahwa benar pada tanggal 29 Desember 2012, Penggugat dan Para Tergugat bersama-sama datang ke kantor Notaris Turut Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli sekaligus pelunasan kekurangan pembayaran sebesar Rp. 1.360.000.000,-;
8. Bahwa benar pada saat di Kantor Notaris Turut Tergugat, Tergugat II tidak jadi menandatangani Akta Jual Beli dikarenakan Tergugat I yang semula berjanji untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 1.360.000,- tidak jadi melaksanakan pelunasan pembayaran tersebut dan hanya memberikan uang sebesar Rp. 50.000.000,- kepada Tergugat II melalui transfer dari Turut Tergugat, dan Tergugat I berjanji akan melunasi sisa pembayaran selambat-lambatnya pada Bulan Maret 2013 sebesar Rp. 1.310.000.000,-;
9. Bahwa benar hingga Tergugat II menerima Relas Panggilan Persidangan dan salinan gugatan Penggugat, Tergugat I belum melunasi sisa pembayaran yang telah disepakati yakni sejumlah Rp. 1.310.000.000,-
10. Bahwa benar atar kesemua hal yang telah dijelaskan diatas, selanjutnya Tergugat I telah melaporkan Penggugat kepada POLRESTA Banyuwangi atas tuduhan penipuan dan penggelapan, dan Penggugat telah berstatus sebagai tersangka;

Berdasarkan uraian tersebut di atas Tergugat II mohon kepada Pengadilan Negeri Banyuwangi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa perkara aquo adalah murni perbuatan hukum perdata;
3. Menyatakan sahnya jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I beserta Penggugat sebagai Perantara/Makelar menurut hukum adat;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara menurut hukum;

Atau jika majelis hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup kepada Tergugat III dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka pihak Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal tertanggal 07 Oktober 2020 sebagaimana termuat di dalam Berita Acara yang untuk singkatnya putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang bahwa atas Replik pihak Penggugat tersebut, maka Pihak Tergugat I tidak mengajukan duplik meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup kepada Tergugat I sedangkan Tergugat II telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 14 Oktober 2020 sebagaimana termuat dalam Berita Acara yang untuk singkatnya putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Panggilan Kepolisian No. S.PGL./ 1277/ XI/ 2019/ SATRESKRIM, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- P-1;
2. Fotokopi Surat Panggilan Kepolisian pada. tanggal 9 Juli 2020, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- P-2;
3. Fotokopi Surat Tanda Terima Penyerahan alat bukti oleh kepolisian No: STP/ 307.B/ VII/ 2020/ Satreskrim, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan antara Antonius Jehanis dan Wahyu Widodo, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- P-4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Rusli Effendi, S.H., M.Kn., tanggal 1 Oktober 2014, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan an. Agus Widodo tanggal 31 Desember 2012, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- P-6;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah kecuali bukti P-4, P-5 dan P-6 Pihak Penggugat tidak dapat menunjukkan asli bukti tersebut;

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk an. Agus Widodo, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-1;
2. Fotokopi Surat Tanda Nomor Kendaraan Toyota Alphard An. Dahlia Hutahaen Nopol B-8039-GL, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-2;
3. Fotokopi Buku Pemilik Kendaraan Bermotor Toyota Alphard An. Dahlia Hutahaen Nopol B-8039-GL, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-3;
4. Fotokopi Permohonan Peralihan Hak An. Agus Widodo, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-4;
5. Fotokopi Keterangan Riwayat Tanah nomor 594/68/429.511.03/2013, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-5;
6. Fotokopi Letter C, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-6;
7. Fotokopi Kerawangan Desa, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan An. Yohana Wattimury, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-8;
9. Fotokopi Berita Acara Kesaksian, yang untuk selanjutnya diberi tanda - T.I-9;
10. Fotokopi Surat pernyataan Tentang Nama Pemohon, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-10;
11. Fotokopi Permohonan Pengukuran An. Yohana Wattimury, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-11;
12. Fotokopi Berita Acara Persetujuan batas bidang Tanah an. Yohana Wattimury, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-12;
13. Fotokopi Surat Pernyataan an. Yohana Wattimury, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-13;
14. Fotokopi Surat Perjanjian sewa antara Agus Widodo dan Antonius Jehanis, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-14;
15. Fotokopi Kwitansi pembayaran sewa Antonius Jehanis kepada Agus Widodo, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-15;
16. Fotokopi Undangan dari Kantor Desa Tembok Rejo tertanggal 29 September 2014, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-16;
17. Fotokopi Undangan dari Kantor Desa Tembok Rejo tertanggal 25 November 2014, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-17;
18. Fotokopi Undangan dari Kantor Desa Tembok Rejo tertanggal 17 Desember 2014, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-18;
19. Fotokopi Laporan pengaduan an. Agus Widodo pada Polsek Muncar Tertanggal 8 Januari 2015, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-19;

Halaman 8 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi Laporan Pengaduan an. Agus Widodo pada Polsek Muncar tertanggal 30 April 2015, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-20;
21. Fotokopi Tanda Plang di atas tanah milik Agus Widodo yang dibeli dari Yohana Wattimury, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.I-21;
22. Fotokopi Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Antonius Jehanis tertanggal 4 Desember 2019, yang untuk selanjutnya diberi tanda ---- T.I-22;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah kecuali bukti T I-2 sampai dengan T I-22 Pihak Tergugat I tidak dapat menunjukkan asli bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Panggilan Kepolisian No.S.PGL./1275/XI/2019/SATRESKRIM, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.II-1;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Sdr. Ribut Sri Sudaryati, yang untuk selanjutnya diberi tanda ----- T.II-2;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah pula dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan;

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

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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai pengesahan jualbeli sebidang tanah beserta segala Sesuatu yang tumbuh dan berada di atasnya dengan Hak Yasan Petok C Nomor 577, Persil 78, Kelas S II Luas 3400 M², atas nama Juanah B Sunaryo, beralamat di Dusun Palurejo, RT. 03/ RW. 08, Desa Tembokrejo, Kecamatan Muncar, Kab. Banyuwangi antara Juanah (Tergugat II) sebagai Penjual dan Agus Widodo (Tergugat I) sebagai pembeli dan Perbuatan Tergugat I belum melunasi pembelian tanah dengan kekurangan bayar kepada penjual (Tergugat II) sebesar Rp1.310.000.000,00 (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) merupakan perbuatan wanprestasi;

Halaman 9 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Pihak Tergugat I dan Pihak Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

Tergugat I:

1. Bahwa benar adanya jual beli sebidang tanah yang berlokasi di Palurejo yaitu milik Bu Yohana Wattimury dengan luas tanah 3400m² dengan harga Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan telah dilakukan Pembayaran dengan cara Uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang telah diterima Tergugat II di kediaman Turut Tergugat yang di saksikan oleh Penggugat, sdr. Ribus, Turut Tergugat dan dibayarkan dengan cara menggunakan mobil Alphard thn 2007 yg dinilai sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sehingga pada saat itu Tergugat I sudah dapat menguasai tanah tersebut;
2. Bahwa, pihak Tergugat II menggugat tanah tersebut, alasan dikarenakan Tergugat II hanya menerima uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan mobil Alphard tidak pernah diberikan kepada Tergugat II oleh Penggugat;
3. Bahwa, proses jual beli tanah dibatalkan sepihak oleh Tergugat II;
4. Dengan adanya pembatalan tersebut yang dilakukan tersebut yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat I juga belum pernah mendapat pengembalian uang yang pernah di terima oleh Tergugat II dan Mobil yang pernah di terima oleh Penggugat;

Tergugat II:

1. Bahwa, telah terjadi kesepakatan jual beli pada tanggal 03 Desember 2012, dengan objek jual beli yakni Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang tumbuh dan berada di atasnya dengan Hak Yasan Petok C Nomor 577, Persil 78, Kelas S II Luas 3400m², atas nama Juanah B. Sunaryo (Tergugat II), yang beralamat di Dusun Palurejo, RT. 03/RW. 08 Desa Tembokrejo, Kec. Muncar, Kab. Banyuwangi dengan total uang yang harus dibayarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebesar Rp2.040.000.000,00 (dua milyar empat puluh juta rupiah);
2. Bahwa Tergugat II telah menerima pembayaran Tergugat I berupa 1 (satu) unit kendaraan mobil Toyota Alphard tahun 2007 warna Hitam, No Polisi B. 231 D, BPKB atas nama Dahlia Hutahaen, yang pada saat itu diperkirakan seharga Rp680.000.000,00 (enam ratus delapan puluh juta rupiah) Sebagai pembayaran DP pembelian tanah tersebut;
3. Bahwa pada tanggal 29 Desember 2012, Penggugat dan Para Tergugat bersama-sama datang ke kantor Turut Tergugat untuk melaksanakan

Halaman 10 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penandatanganan Akta Jual Beli sekaligus pelunasan kekurangan pembayaran sebesar Rp1.360.000.000,00 (satu milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) namun Tergugat II tidak jadi menandatangani Akta Jual Beli dikarenakan Tergugat I tidak jadi melaksanakan pelunasan pembayaran tersebut dan hanya memberikan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat II melalui transfer dari Turut Tergugat, dan Tergugat I berjanji akan melunasi sisa pembayaran selambat-lambatnya pada Bulan Maret 2013 sebesar Rp1.310.000.000,00 (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara maka terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan yang diajukan yaitu mengenai kedudukan Para Pihak khususnya Kedudukan Penggugat dalam gugatan yang akan dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa, di dalam Posita gugatannya, Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan pada bulan desember 2012, telah terjadi kesepakatan jual beli dengan obyek jual beli yakni Sebidang tanah beserta segala Sesuatu yang tumbuh dan berada diatasnya dengan Hak Yasan Petok C Nomor 577, Persil 78, Kelas S II Luas 3400 M², atas nama Juanah B. Sunaryo (Tergugat II), beralamat di Dusun Palurejo, RT. 03/ RW. 08, Desa Tembokrejo, Kecamatan Muncar, Kab. Banyuwangi antara Tergugat II sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai pembeli dengan kesepakatan antara penjual (Tergugat II) dengan Pembeli (Tergugat I) sejumlah Rp2.040.000.000,00 (dua milyar empat puluh juta rupiah) dan hingga gugatan ini diajukan Tergugat I belum melunasi pembelian tanah dengan kekurangan bayar kepada penjual (Tergugat II) sebesar Rp. 1.310.000.000,00 (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) sehingga dalam petitum pokok gugatannya, Pihak Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk mengesahkan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dan menyatakan Perbuatan Tergugat I belum melunasi pembelian tanah dengan kekurangan bayar kepada penjual (Tergugat II) sebesar Rp1.310.000.000,00 (satu milyar tiga ratus sepuluh juta rupiah) merupakan perbuatan wanprestasi;
- Bahwa, berdasarkan Pasal 1340 KUHPerdata menyebutkan Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara Pihak yang membuatnya, Prinsip ini disebut juga Contract Party pada suatu segi, dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain dan selanjutnya Pasal ini menegaskan persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian kepada

Halaman 11 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw

Disclaimer

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



pihak ketiga dan sebaliknya pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian, sehingga oleh karena itu yang dapat menjadi pihak Penggugat maupun pihak Tergugat dalam sengketa yang timbul dari suatu perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian yang dimaksud;

- Bahwa, dengan ketentuan di atas dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat, yang mana dalam posisinya Penggugat menerangkan bahwa pihak dalam perjanjian atas Sebidang tanah beserta segala Sesuatu yang tumbuh dan berada di atasnya dengan Hak Yasan Petok C Nomor 577, Persil 78, Kelas S II Luas 3400 M², atas nama Juanah B. Sunaryo, beralamat di Dusun Palurejo, RT. 03/ RW. 08, Desa Tembokrejo, Kecamatan Muncar, Kab. Banyuwangi tersebut adalah Tergugat I selaku pembeli dan Tergugat II selaku penjual sedangkan dalam Posita nomor 2 Penggugat menerangkan sebagai perantara/ makelar yang juga turut menerima hasil atas jual beli tanah milik Tergugat II sehingga dengan demikian yang berhak untuk mengajukan gugatan atas perjanjian tersebut adalah tergugat I ataupun Tergugat II baik itu mengenai pengesahannya ataupun mengenai perbuatan wanprestasi atas perjanjian jual beli tanah tersebut sedangkan Penggugat selaku perantara/ makelar dalam jual beli tersebut bukanlah merupakan pihak yang melakukan perjanjian tersebut sehingga Majelis menilai Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan atas jual beli tanah tersebut baik mengenai pengesahannya maupun mengenai perbuatan Wanprestasi atas perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis hakim berpendapat bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi formalias suatu gugatan karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan aquo dan oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim harus menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1340 KUHperdata, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini sejumlah Rp2.677.000,00 (dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi, pada hari Selasa, tanggal 2 Februari 2021, oleh kami, Agus Pancara, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Sri Murniati, S.H., M.Hum., dan Dicky Ramdhani, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 27 November 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 9 Februari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Andi Setyawan, S.H., Panitera Pengganti dan Pihak Tergugat I serta Kuasa Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Penggugat maupun Kuasanya, Tergugat III dan Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

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

Dicky Ramdhani, S.H.

Panitera Pengganti,

Andi Setyawan, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp12.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp2.550.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.677.000,00;</u>

(dua juta enam ratus tujuh puluh tujuh ribu)

Halaman 13 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Byw

Disclaimer

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

