



PUTUSAN

Nomor 422 PK/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

SULIWIRANTA, bertempat tinggal di Jalan Permata Merah E,
Nomor 63, Kelurahan Kuningan, Kecamatan Semarang Utara,
Kota Semarang, Jawa Tengah;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat/Pembanding;

melawan

J.A.A. SUPRAPTO, S.H., M.H., bertempat tinggal di Jalan
Buyuusta Nomor 2, Singaraja, Kelurahan Astina, Kecamatan/
Kabupaten Buleleng;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding;

dan

NOTARIS KOMANG NUNUK SULIASIH, S.H., M.Kn., beralamat
di Jalan Dewi Sartika Utara, Singaraja;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Tergugat/
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 65/PDT/2011/PT.Dps tanggal 2 Desember 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

I. Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat

1. Bahwa Penggugat dalam hal ini adalah bertindak selaku pribadi, mengadakan kerjasama bisnis "Kapling Tanah" dengan Tergugat yang

Hal. 1 dari 20 hal. Put. No. 422 PK/Pdt/2012



dalam hal ini selaku pemilik (*owner*) dari tanah yang akan dijual secara kapling kepada masyarakat;

2. Bahwa Turut Tergugat sebagai Notaris, memberikan jasa pembuatan akta/surat-surat yang berhubungan dengan bisnis tersebut;
3. Bahwa atas dasar hal tersebut maka Penggugat mempunyai hak atau kapasitas serta kepentingan hukum, untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat;

II. Fakta Hukum

4. Bahwa pada tanggal 10 Mei 2010, Penggugat dalam hal ini mengadakan hubungan kerjasama bisnis dengan pihak Tergugat sebagai pemilik tanah berlokasi di Desa Dencarik Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng, total seluas 4028 M² yang terdiri dari 2 (dua) Sertifikat Hak Milik, yaitu: SHM No.60, seluas 1000 M² (10 Are) dan SHM No.108 seluas 3028 M² (30 Are lebih 28 M²) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Raya Singaraja-Seririt;
Sebelah Timur : Tanah Milik;
Sebelah Selatan : Tanah Milik;
Sebelah Barat : Tanah Milik;

Tanah mana untuk selanjutnya disebut: tanah/objek sengketa, dan untuk kemudian dilanjutkan dengan pembayaran awal sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) melalui transfer ke rekening No.222.02.777,66 atas nama Tergugat sendiri, Suliwiranta di Bank BCA Cabang Singaraja:

5. Bahwa setelah melalui kesepakatan lisan maka disetujui harga tanah adalah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk satu are atau per 100 M², sehingga total harga yang disepakati adalah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) untuk jumlah total seluas 4028 M², dengan asumsi biaya ditanggung oleh Penggugat, sehingga Tergugat memberikan kebebasan harga untuk menjual;
6. Bahwa dalam perjalanan pelaksanaan proyek tersebut Penggugat telah mengeluarkan dana untuk menata tanah tersebut menjadi tanah kaplingan, yaitu dengan membuatkan jalan, memindahkan tiang telepon, pemagaran, pengukuran ulang, sehingga menjadi tanah kapling siap jual,



dimana seluruh biaya yang dikeluarkan diperkirakan telah mencapai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

7. Bahwa setelah tanah kapling itu ditata maka Penggugat mulai memasarkan kepada konsumen dengan menjual kepada Made Rodiawan dari Desa Dencarik seluas 5 Are, kepada Made Mawa dari Desa Sudaji Kecamatan Sawan, Kabupaten Buleleng seluas 2, 5 Are, kepada Putu Kertyasa asal Desa Dencarik Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng seluas 2,5 Are, sehingga total yang terjual adalah 10 Are;
8. Bahwa pada tanggal 11 Juni 2010, Penggugat telah mentransfer uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat melalui Rekeningnya di BCA, Rekening No.222.02.777.66 atas nama Tergugat sendiri Suliwiranta;
9. Bahwa sampai dengan tanggal tersebut di atas total uang yang telah ditransfer kepada Tergugat adalah berjumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sehingga apabila dikaitkan dengan harga jual yang disepakati maka jumlah tersebut adalah untuk pembelian seluas 14 Are atau 1400 M².
10. Bahwa untuk selanjutnya Tergugat menghadap Notaris Komang Nunuk Sulasih, SH, MKn. (Turut Tergugat) Membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.06 Tertanggal 11 Juni 2010 antara Tergugat dengan Penggugat tanpa kesepakatan terlebih dahulu dengan Penggugat, dimana pasal-pasal di dalam akta tersebut sangat merugikan dan menjebak Penggugat;

III. Perbuatan Melawan Hukum

11. Bahwa ternyata kesepakatan lisan yang telah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat dengan bukti pembayaran pertama dan kedua telah dianulir oleh Tergugat dengan cara membuat kesepakatan baru berupa Akta Pengikatan Jual Beli secara sepihak oleh Tergugat, tertanggal 11 Juni 2010, dimana Akta dibuat Tanpa kesepakatan terlebih dahulu dengan Penggugat, ditandatangani oleh Penggugat dalam keadaan kondisi tertekan tidak di hadapan Notaris;
12. Bahwa bunyi Akta Pengikatan Jual Beli yang sangat merugikan Tergugat terdapat pada Pasal 8, dimana pada intinya menyatakan bahwa uang sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh lima juta rupiah) telah

Hal. 3 dari 20 hal. Put. No. 422 PK/Pdt/2012



diterima oleh Tergugat sebelum ditandatanganinya akta ini, selanjutnya sisanya sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar lunas oleh Penggugat dengan cara mencicil, yaitu:

- a. Pada tanggal 25 Juni 2010 dibayar sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) jika terlambat membayar dikenakan denda Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan.
- b. Sisanya dibayar pada tanggal 11 Agustus 2010 sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), jika terlambat membayar dikenakan denda Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, sampai tanggal 21 Agustus 2010; karenanya Tergugat berhak menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain dan uang yang sudah dibayarkan, menjadi milik sepenuhnya Tergugat;

13. Bahwa perbuatan Tergugat yang menghentikan perjanjian lisan yang telah berjalan antara Penggugat dengan Tergugat dengan cara membuat Akta Pengikatan Jual Beli N0.6 di hadapan Notaris Komang Nunuk Sulasih, S.H, M.Kn. (Turut Tergugat), tanpa kesepakatan terlebih dahulu dengan Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum;

IV. Kerugian Penggugat

14. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, menyebabkan Penggugat dirugikan secara material, yaitu:

- a. Kerugian uang operasional untuk biaya pembuatan jalan pemindahan tiang, biaya pengukuran, pemagaran dan pembuatan gambar, yang diperkirakan sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian atas tanah dalam obyek sengketa seluas 14 Are atau 1400 M² yang telah dibeli dengan bukti transfer uang ke rekening Tergugat sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Jadi total kerugian yang diderita oleh Penggugat yaitu: Uang tunai sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ditambah tanah yang disebutkan dalam obyek sengketa seluas 14 Are atau 1400 M²;

15. Bahwa selain itu menurut hemat Penggugat sudah sepatutnya pula menurut hukum Pengadilan Negeri Singaraja memutuskan bagi Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, jelas dalil-dalil dalam gugatan ini sudah berdasarkan pada hukum yang berlaku dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan, karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Singaraja yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan;

17. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat, dalam melaksanakan putusan Pengadilan, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Singaraja untuk dapat melakukan sita jaminan terhadap tanah seluas 1000 M², SHM No.60 atas nama Suliwiranta (Tergugat) serta tanah seluas 3028 M², SHM No.108 atas Nama Suliwiranta, kesemuanya berlokasi di Desa Dencarik Kecamatan banjar Kabupaten Buleleng, beserta bukti kepemilikannya;

18. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;

19. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 180 (1) HIR, sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan lebih dulu (serta merta), meskipun ada upaya banding, kasasi ataupun peninjauan kembali;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Singaraja agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Kesepakatan lisan tanggal 10 Mei 2010 antara Penggugat dengan Tergugat, dengan pembayaran total sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembelian tanah seluas 14 Are (1400 M²) adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang menghentikan perjanjian lisan yang telah berjalan antara Penggugat dengan Tergugat dengan



cara membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.6 di hadapan Notaris Komang Nunuk Sulasih, S.H, M.Kn. (Turut Tergugat), adalah perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat mengakibatkan kerugian material berupa uang tunai dan tanah pada pihak Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala kerugian yang dialami Penggugat secara tunai dan sekaligus, yaitu: kerugian uang operasional untuk biaya pembuatan jalan, pemindahan tiang, biaya pengukuran, pemagaran dan pembuatan gambar, sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sebahagian dari tanah milik Tergugat yang termuat dalam posita poin 4, seluas 14 Are atau 1400 M² secara Lasia tanpa beban apapun kepada Penggugat yang telah dibeli dan dibayar melalui transfer ke rekening Tergugat sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga sita Jaminan terhadap seluruh tanah/objek, sengketa beserta sertifikatnya, dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk serta mematuhi isi putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan, walau ada verzet, banding atau kasasi;
12. Menghukum Tergugat agar membayar biaya perkara.

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Singaraja berpendapat lain mohon putusan yang adil dan baik (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian konvensi mohon terbaca kembali dalam bagian rekonsensi ini;



2. Bahwa dalam bagian rekonvensi ini untuk Tergugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas dua bidang tanah hak Milik yaitu HM No. 60 seluas 1000 M² dan HM No. 108 seluas 3028 atau total seluas 4028 M² (objek sengketa), yang berlokasi di Desa Dencarik, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, hal ini sesuai sertifikat tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi hendak menjual kedua bidang tanah tersebut (objek sengketa) kepada Tergugat Rekonvensi sesuai harga yang disepakati yaitu seharga Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran yaitu tahap pertama sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan tahap kedua sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan demikian total yang telah dibayar Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
6. Bahwa pada saat pembayaran tahap kedua sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), atas persetujuan dan kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 11 Juni 2010, yang dibuat di hadapan Komang Nunuk Sulasih, SH., M.Kn., Notaris di Singaraja;
7. Bahwa dalam pasal 8 sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli disebutkan sisa kekurangan pembayaran objek sengketa sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar lunas oleh Tergugat Rekonvensi dengan cara dicicil yaitu:
 - a. Pada tanggal 25 Juni 2010 dibayar sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), jika terlambat membayar dikenakan denda Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan;
 - b. Sisanya dibayar pada tanggal 11 Agustus 2010 sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), jika terlambat membayar dikenakan denda Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari

Hal. 7 dari 20 hal. Put. No. 422 PK/Pdt/2012



keterlambatan sampai dengan tanggal 21 Agustus 2010, jika sampai tanggal 21 Agustus 2010 belum bisa dilunasi maka perjanjian pengikatan jual beli objek sengketa batal demi hukum dan oleh karenanya Penggugat Rekonvensi berhak menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain dan uang yang sudah dibayarkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi menjadi milik sepenuhnya Penggugat Rekonvensi;

8. Bahwa setelah jatuh tempo pelunasan objek sengketa, ternyata Tergugat Rekonvensi tidak dapat melunasi pembayaran pembelian tanah/objek sengketa sehingga dalam perkara ini Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi (ingkar janji), karena terbukti tidak dapat memenuhi isi perjanjian pengikatan jual beli atas objek sengketa, maka jual beli objek sengketa tersebut adalah batal demi hukum sesuai dengan bunyi Pasal 8 Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 11 Juni 2010;

9. Bahwa Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli objek sengketa ternyata tidak melunasi pembayaran pembelian tanah milik Penggugat Rekonvensi bahkan tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi, terbukti Tergugat Rekonvensi telah menjual objek sengketa kepada orang lain, sehingga atas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;

10. Bahwa karena akta pengikatan jual beli batal demi hukum, maka Tergugat Rekonvensi harus menanggung segala konsekwensinya sebagaimana tertuang dalam bunyi Pasal 8 Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 11 Juni 2010, namun hal tersebut menjadikan Tergugat Rekonvensi pada akhirnya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Singaraja;

11. Bahwa Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan dengan adanya gugatan asal dari Tergugat Rekonvensi secara materiil maupun immaterial dapat dirinci sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- a. Kerugian untuk melayani gugatan,
membayar honor pengacara sebesar Rp100.000.000,00



b. Biaya untuk akomodasi dan transportasi

selama proses pemeriksaan hingga

putusan sebesar

Rp 50.000.000,00 +

Total kerugian materiil

= Rp150.000.000,00

Kerugian Immateriil:

Kerugian menanggung malu pada masyarakat

lingkungan dan terganggunya aktifitas pekerjaan,

Penggugat Rekonvensi apabila dinilai dengan

uang sebesar

Rp500.000.000,00

Jumlah kerugian materiil dan immaterial

= Rp650.000.000,00

(enam ratus lima puluh juta rupiah).

12. Bahwa gugatan rekonvensi ini didasarkan pada alasan-alasan hukum dan didukung dengan bukti-bukti autentik, maka sudah selayaknya untuk dikabulkan;

13. Bahwa untuk menjaga kepentingan Penggugat Rekonvensi dan menghindari kembali adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi, maka Tergugat Rekonvensi diharuskan membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan atau kelalaian memenuhi putusan terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;

14. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Singaraja untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya ;

2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas dua bidang tanah hak milik yaitu HM No. 60 seluas 1000 M² dan HM No. 108 seluas 3028 M² atau total seluas 4028 M² (objek sengketa), yang berlokasi di Desa Dencarik, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali, hal ini sesuai sertifikat tanda bukti hak

Hal. 9 dari 20 hal. Put. No. 422 PK/Pdt/2012



yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali ;

3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 11 Juni 2010, yang dibuat di hadapan Komang Nunuk Sulasih, SH., M.Kn., Notaris di Singaraja adalah sah menurut hukum ;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi (ingkar janji), karena tidak memenuhi isi perjanjian Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 11 Juni 2010, yang dibuat di hadapan Komang Nunuk Sulasih, SH., M.Kn., Notaris di Singaraja;

5. Menyatakan menurut hukum, bahwa karena Tergugat Rekonvensi tidak melunasi pembayaran objek sengketa hingga jatuh tempo yang ditentukan tanggal 21 Agustus 2010, maka perjanjian pengikatan jual beli No. 06 tanggal 11 Juni 2010 batal demi hukum dan oleh karenanya pihak Penggugat Rekonvensi berhak menjual kembali tanah/objek sengketa kepada pihak lain dan uang yang sudah dibayarkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi menjadi milik sepenuhnya pihak Penggugat Rekonvensi sesuai bunyi Pasal 8 akta tersebut ;

6. Menyatakan menurut hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menjual objek sengketa tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus kerugian materiil dan immaterial sejumlah Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian:

Kerugian materiil:

- a. Kerugian untuk melayani gugatan,
membayar honor pengacara sebesar Rp100.000.000,00
- b. Biaya untuk akomodasi dan transportasi
selama proses pemeriksaan hingga
putusan sebesar Rp 50.000.000,00 +
Total kerugian materiil = Rp150.000.000,00

Kerugian Immaterial:

Kerugian menanggung malu pada



masyarakat lingkungan dan terganggunya
aktifitas pekerjaan Penggugat Rekonvensi,
apabila dinilai dengan uang sebesar Rp500.000.000,00
Jumlah kerugian materiil dan immaterial = Rp650.000.000,00
(enam ratus lima puluh juta rupiah).

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan atau kelalaian memenuhi putusan terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;

9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi;

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singaraja telah menjatuhkan Putusan Nomor 136/Pdt.G/2010/PN.SGR., tanggal 24 Maret 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- Menyatakan bahwa kesepakatan lisan tanggal 10 Mei 2010 antara Penggugat dengan Tergugat, dengan pembayaran total sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembelian tanah seluas 14 are (1.400 M²) adalah sah dan berharga;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang menghentikan perjanjian lisan yang telah berjalan antara Penggugat dengan Tergugat dengan cara membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.

Hal. 11 dari 20 hal. Put. No. 422 PK/Pdt/2012



6 dihadapan Notaris Komang Nunuk Sulasih, SH.,M.Kn. (turut Tergugat) adalah perbuatan melawan hukum;

- Menyatakan bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat mengakibatkan kerugian material berupa uang tunai dan tanah pada pihak Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk menyerahkan sebahagian dari tanah milik Tergugat yang termuat dalam posita poin 4, seluas 14 Are atau 1.400 M² secara lasia tanpa beban apapun kepada Penggugat yang telah dibeli dan dibayar melalui transfer ke rekening Tergugat sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Menghukum turut Tergugat untuk tunduk serta mematuhi putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat Dalam Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas dua bidang tanah hak milik yaitu HM No.: 60 dan HM No. 108 (objek sengketa), yang berlokasi di Desa Dencarik, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali sepanjang atau selain luas tanah yang telah dibeli atau dibayar oleh Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi seluas 14 Are (1.400 M²);
- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang sampai saat ini dihitung sebesar Rp804.000,00 (delapan ratus empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 65/PDT/2011/PT.Dps tanggal 2 Desember 2011 adalah sebagai berikut:



- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor: 136/Pdt.G/ 2010/PN.SGR. tanggal 24 Maret 2011 yang dimohonkan banding tersebut;
- Membebaskan untuk membayar biaya perkara kepada Tergugat/ Pembanding, dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 65/PDT/2011/PT.Dps tanggal 2 Desember 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 10 Februari 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/ Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 9 April 2012 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 136/Pdt.G/2010/PN.SGR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singaraja, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 April 2012 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 12 April 2012;

Bahwa kemudian Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singaraja pada tanggal 30 April 2012;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat/Pembanding dalam memori Peninjauan Kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Hal. 13 dari 20 hal. Put. No. 422 PK/Pdt/2012



1. Bahwa *Judex Facti* telah keliru mempertimbangkan hubungan hukum antara Pemohon PK (dahulu sebagai Tergugat) dengan Termohon PK (dahulu sebagai Penggugat) dalam Perkara No.136/Pdt.G/2010/PN.SGR terhadap tanah sengketa yaitu tanah hak milik Pemohon PK masing-masing dengan Sertifikat Hak Milik No.60 dan Sertifikat Hak Milik No.108 yang terletak di Desa Dencarik, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali;
2. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon PK (dahulu sebagai Tergugat) dengan Termohon PK (dahulu sebagai Penggugat) dalam Perkara No.136/Pdt.G/2010/PN.SGR adalah sebagaimana yang sudah terurai secara jelas dan terang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.6 tanggal 11 Juni 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Komang Nunuk Suliasih, SH., M.Kn (Termohon PK), bukan berdasarkan perjanjian lisan/kesepakatan lisan sebagaimana yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja dalam Putusan Nomor : 136/Pdt.G/2010/PN.SGR tanggal 24 Maret 2011;
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja keliru mempertimbangkan apa yang dimaksud dengan perjanjian lisan atau kesepakatan lisan. Bahwa kesepakatan lisan yang dimaksud dalam perkara ini berbeda dengan kesepakatan lisan menjual dan membeli sebagaimana yang lazim terjadi antara penjual dan pembeli misalnya di suatu pasar. Apabila pembeli setuju harga yang ditawarkan penjual, maka secara serta merta penjual menyerahkan barangnya itu kepada pembeli. Dalam peristiwa ini, tidak ada hubungan hukum yang mengikat antara penjual dan pembeli artinya dengan disepakatinya harga kemudian diserahkannya barang yang dibeli oleh penjual kepada pembeli, maka selesailah hubungan hukum antara penjual dan pembeli tersebut;
4. Bahwa jual-beli yang terjadi antara Tergugat/Pemohon PK selaku penjual tanah seluas 4.028 M² dengan Penggugat/Termohon PK selaku pembeli, telah diikat dalam suatu perjanjian pengikatan jual-beli No.6 tanggal 11 Juni 2010 dalam mana diberlakukan ketentuan hukum tentang syarat-syarat sahnya suatu jual-beli yaitu kontan, tunai dan terang. Oleh karena



itu baik Penggugat/Termohon PK maupun Tergugat/Pemohon PK wajib tunduk dan taat atas ikatan jual beli sebagaimana yang termuat dalam Akta No. 6 tanggal 11 Juni 2010 tersebut ? Apabila Penggugat/Termohon PK selaku pihak pembeli tidak memenuhi kewajibannya membayar secara kontan, tunai dan terang, maka Penggugat/Termohon PK selaku pembeli dianggap telah melakukan perbuatan wanprestasi;

5. Bahwa Tergugat/Pemohon PK tidak pernah menjual tanah hak milik seluas 4.028 M² kepada Penggugat/Termohon PK secara sepotong-sepotong atau satu dua are saja, akan tetapi secara keseluruhan yaitu seluas 4.028 M² yang terdiri dari 2 (dua) sertifikat hak milik yaitu Sertifikat Hak Milik No. 60 dan Sertifikat Hak Milik No.108, dengan harga yang disepakati secara lisan yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kesepakatan mana kemudian ditindaklanjuti dengan dibuatnya Akta Pengikatan Jual-Beli No. 6 tanggal 11 Juni 2010 dimaksud;

6. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja yang memerintahkan agar Tergugat/Pemohon PK untuk segera menyerahkan tanah seluas 14 are kepada Penggugat/Termohon PK berdasarkan pertimbangan hukum yaitu bahwa Penggugat/Termohon PK telah membayar uang sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat/Pemohon PK berdasarkan kesepakatan lisan tertanggal 10 Mei 2010 sehingga Penggugat berhak atas tanah seluas 14 are adalah keliru dan tidak menerapkan ketentuan hukum tentang jual-beli serta bertentangan isi dari Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 11 Juni 2010;

7. Bahwa apabila Penggugat/Termohon PK sudah memenuhi kewajibannya yaitu membayar secara kontan, tunai dan terang kepada Tergugat/Pemohon PK maka barulah Tergugat/Pemohon PK berkewajiban untuk menyerahkan tanah seluas 4.028 M² kepada Penggugat/Termohon PK sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1457 KUH Perdata dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja halaman 35 alinea kedua;

8. Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan Penggugat/Termohon PK baru membayar uang sebesar Rp350.000.000,00 (tiga

Hal. 15 dari 20 hal. Put. No. 422 PK/Pdt/2012



ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat/Pemohon PK sedangkan sisanya sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) belum dibayar lunas, maka menurut hukum belum terjadi jual-beli sah antara Tergugat/Pemohon PK dengan Penggugat/Termohon PK dengan demikian menurut hukum Tergugat/Pemohon PK tidak diwajibkan untuk menyerahkan tanah baik sebagian atau seluas 14 are ataupun secara keseluruhan tanah seluas 4.028 M² kepada Penggugat/Termohon PK;

9. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja halaman 35 alinea ke empat adalah bertentangan dengan azas jual beli yaitu kontan, tunai dan terang, oleh karena Penggugat/Termohon PK tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar secara kontan, tunai dan terang kepada Tergugat/Pemohon PK;

10. Bahwa dengan adanya Akta Pengikatan Jual-beli No. 6 Tanggal 11 Juni 2010 antara Tergugat/Pemohon PK dengan Penggugat/Termohon PK, dan dengan tidak dipenuhinya syarat sahnya jual-beli sebagai kewajiban Penggugat/Termohon PK untuk membayar lunas harga tanah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Tergugat/Pemohon PK, maka Putusan Pengadilan Negeri Singaraja No. 136/Pdt.G/2010/PN.SGR tanggal 24 Maret 2011 yang didasarkan atas pertimbangan hukum yang keliru, patut untuk dibatalkan;

11. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja tidak mempertimbangkan surat kuasa khusus yang menjadi dasar bagi Penggugat mengajukan gugatan yaitu Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Adriana Else Meoko, SH, Surat Kuasa Khusus mana ternyata tidak menyebutkan lawan perkara dan dalam kasus apa ? Kecuali hanya disebutkan pemberi kuasa mengurus perkaranya yang berhubungan dengan tanah sengketa yang terletak di Desa Dencarik, Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali. Di samping itu juga dalam Surat Kuasa Khusus tersebut menyebutkan di Pengadilan Negeri mana perlu teristimewa di Pengadilan Negeri Singaraja, sehingga surat kuasa khusus tersebut tidak memenuhi Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 31 Tahun 1959 (lihat Putusan



Mahkamah Agung RI No. 2605 K/PDT/2008 tertanggal 29 Desember 2009 hal. 21 terlampir);

12. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 65/Pdt/2011/PT.DPS tanggal 2 Desember 2011 yang hanya mengambil pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Singaraja dalam putusan No.136/Pdt.G/2010/PN.SGR tanggal 24 Maret 2011 adalah putusan yang tidak sempurna dan bertentangan dengan Undang-Undang serta rasa keadilan, maka putusan tersebut patut untuk dibatalkan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

mengenai alasan-alasan ke 1 s/d 12:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat/Pembanding sebagaimana tertuang dalam memori peninjauan kembali tanggal 9 April 2012 dapat dibenarkan, karena didukung dengan alasan yang cukup untuk dapat diterima dan menyebutkan secara tepat adanya kesalahan atau kekhilafan yang nyata dalam putusan *Judex Facti* yang dimohonkan peninjauan kembali;

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi) telah melakukan kekhilafan dalam putusannya dengan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dengan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menghentikan perjanjian lisan dalam jual beli tanah dengan Penggugat, padahal antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli tanah Nomor 6 tanggal 11 Juni 2010 dimana Penggugat belum melunasi pembayaran harga tanah yang disepakati karena baru membayar sebagian;

Bahwa dasar kesepakatan lisan dalam melakukan jual beli atas tanah yang sudah berbentuk Sertifikat Hak Milik (nomor 60 dan 108) adalah tidak dapat dibenarkan menurut hukum pertanahan;

Demikian juga Akta Pengikatan belum mengalihkan hak kepemilikan atas tanah, terlebih lagi dalam perkara ini pihak penjual dan pembeli belum tanda tangan;

Hal. 17 dari 20 hal. Put. No. 422 PK/Pdt/2012



Bahwa dengan demikian berhubung tanah belum sah pengalihan haknya, maka objek sengketa tetap milik Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali **SULIWIRANTA** dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 65/PDT/2011/PT.Dps tanggal 2 Desember 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 136/Pdt.G/2010/PN.SGR., tanggal 24 Maret 2011 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali/ Penggugat/Terbanding berada di pihak yang kalah, maka Termohon Peninjauan Kembali/ Penggugat/Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **SULIWIRANTA** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 65/PDT/2011/PT.Dps tanggal 2 Desember 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 136/Pdt.G/2010/PN.SGR., tanggal 24 Maret 2011;

MENGADILI KEMBALI:

DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi untuk sebagian;



- Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas dua bidang tanah hak milik yaitu HM No. 60 dan HM No. 108 (objek sengketa), yang berlokasi di Desa Dencarik, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, Propinsi Bali sepanjang atau selain luas tanah yang telah dibeli atau dibayar oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi seluas 14 Are (1.400 M²);
- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 18 Juli 2013 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H. dan H. Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Barita Sinaga, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

Ttd./

H. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Barita Sinaga, S.H., M.H.

Biaya peninjauan kembali:

1. Meterai.....Rp 6.000,00

Hal. 19 dari 20 hal. Put. No. 422 PK/Pdt/2012



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

2. Redaksi.....Rp	5.000,00
3. Administrasi	
peninjauan kembali.....Rp	2.489.000,00
Jumlah.....Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003