



PUTUSAN

Nomor 9 / Pdt.G / 2018 / PN Lbj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

HENDRIKUS CHANDRA, beralamat tempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta, RT 001, RW 005, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DR. G. NYOMAN RAE, S.H., M.H., CLA, ERASMUS NABIT, S.H., ACHMAD ZAINI ICHWAN SALATALOHY, S.H., PUGUH ARI WIJAYANTO, S.H.**, masing-masing sebagai Advokat – Konsultan Hukum pada **LAW FIRM FANDS JET & PARTNERS** beralamat di Gedung Gondangdia Lama, Lt.3, R. 6-7, Jln. R.P. Soeroso No. 25, Menteng, Jakarta Pusat 10330, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor: 39/SK.PDT/III/2018/PN.LBJ tanggal 27 Maret 2018, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Melawan:

1. **PT. MANGGARAI INTERNATIONAL REALTY**, beralamat di Jalan Ros Merah I, Blok K 26, RT 003, RW 016, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta Raya, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **JUNianto,S.H.,M.Kn**, beralamat di Komplek Cipinang Indah Raya Nomor 1, Cipinang Muara, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta Raya, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada IFNU YULianto, S.H.,M.H., dan SURYAN, S.H., keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office SURYAN, S.H. & ASSOCIATES, yang beralamat di Ruko Sentra Aneka Niaga Blok C.No.10, Pejjuang, Medan Satria, Bekasi Kota,



berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 365/IV/NOT/2018 tanggal 12 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor: 54/SK.PDT/IV/2018/PN.LBJ tanggal 18 April 2018, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **CAROLINA DESIANI DJERABU, S.H., M.Kn**, beralamat di Jalan Prana Nala, Waewatu, Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

4. **PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN MANGGARAI BARAT**, beralamat di Jalan Frans, Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca dan memperhatikan materi dari gugatan dan jawaban dari para pihak yang bersengketa;

Setelah memperhatikan alat bukti surat dan saksi yang diajukan oleh pihak yang bersengketa di persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 27 Maret 2018 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2018/PNLbj, telah mengemukakan dalil - dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

A. POSISI KASUS (POSITA)

1. Bahwa **PENGUGAT (HENDRIKUS CHANDRA /HENDRIK CHANDRA)** adalah pemilik atas sebidang tanah bersertifikat hak milik (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo yang terletak di Desa Labuan Bajo (*sekarang setempat dikenal Kelurahan Labuan Bajo*), Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, seluas 17.210 M² (tujuh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- belas ribu dua ratus sepuluh meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Gambar Situasi Nomor 1216, Tanggal 23 November 1994;
2. Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 yang dibuat dihadapan **JUNianto,S.H.,M.Kn**, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur (TERGUGAT II) PENGUGAT dan TERGUGAT I (**PT MANGGARAI BARAT INTERNATIONAL REALTY**) bersepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo, sebagaimana tersebut pada angka (1) di atas. Akta mana PENGUGAT bertindak sebagai PENJUAL sedangkan TERGUGAT I bertindak sebagai PEMBELI;
 3. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I telah menyetujui harga jual beli tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo tersebut Angka (1) dan (2) di atas dengan harga Rp.3.500.000,-/m² (*Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*) per meter persegi. TERGUGAT I hanya membeli sebagian dari SHM Nomor 528/Labuan Bajo tersebut seluas 7.600 m² (*Tujuh Ribu Enam Ratus Meter Persegi*) sehingga harga keseluruhan atas yang dibeli TERGUGAT I adalah sebesar Rp.26.600.000.000,- (*Dua Puluh Enam Miliar Enam Ratus Juta Rupiah*) sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II jo. Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II;
 4. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II sebagaimana angka (3) di atas, maka TERGUGAT I membayar pembelian tanah milik PENGUGAT dalam dua tahapan yaitu:
 - **Tahap Pertama**, TERGUGAT I melakukan pembayaran kepada PENGUGAT sebesar Rp. 23.600.000.000,- (*Dua Puluh Tiga Miliar Enam Ratus Juta Rupiah*) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II dan
 - **Tahap Kedua**, sebesar Rp.3.000.000.000,- (*Tiga Miliar Rupiah*) yang dibayarkan TERGUGAT I kepada PENGUGAT pada saat pemecahan Sertipikat Hak Milik SHM Nomor 528/Labuan Bajo menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHBG) untuk tanah seluas 7.600 M² (*Tujuh Ribu Enam Ratus Meter Persegi*);
 5. Bahwa pada Tanggal 28 Januari 2015 PENGUGAT dan TERGUGAT I membuat Akta Pernyataan Nomor 34, yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, akta mana menerangkan PENGUGAT akan melakukan pemecahan hak atas tanah milik PENGUGAT berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo seluas 17. 210 m2 (*Tujuh Belas Ribu Dua Ratus Sepuluh Meter Persegi*) menjadi seluas 7.600 m2 (*Tujuh Ribu Enam Ratus Meter Persegi*) dan penurunan Hak atas Sertipikat menjadi Sertipikat Hak Guna bangunan (SHGB);
6. Bahwa dalam upaya pemecahan luas tanah dan penurunan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), PENGUGAT meminjam Asli Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo kepada TERGUGAT I dan berjanji kepada TERGUGAT I untuk menyerahkan kembali hasil pemecahan dan penurunan Hak atas Sertipikat tersebut;
7. Bahwa pada tanggal 11 Februari 2015 PENGUGAT telah mengajukan permohonan pemecahan luas tanah yang sebelumnya 17. 210 m2 (*Tujuh Belas Ribu Dua Ratus Sepuluh Meter Persegi*) menjadi seluas 7.600 m2 (*Tujuh Ribu Enam Ratus Meter Persegi*) dan penurunan Hak yang sebelumnya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat (TURUT TERGUGAT II);
8. Bahwa berdasarkan pengajuan permohonan pemecahan dan penurunan hak sebagaimana angka (7), maka Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat (TURUT TERGUGAT II) telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, dengan luas 7.600 m2 (*Tujuh Ribu Enam Ratus Meter Persegi*) berdasarkan surat ukur tertanggal 06-03-2015, Nomor: 405/Labuan Bajo/2015 atas nama pemegang hak Hendrikus Chandra (PENGUGAT);
9. Bahwa setelah pemecahan dan penurunan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 528/Labuan Bajo menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, atas nama Hendrikus Chandra, maka PENGUGAT dengan TERGUGAT I membuat Akta Jual Beli 39/2015, Tanggal 30 April 2015 dihadapan Carolina Desiani Djerabu, S.H., M.Kn selaku PPAT, Kabupaten Manggarai Barat di Labuan Bajo (TURUT TERGUGAT I);
10. Bahwa meskipun telah dibuat membuat Akta Jual Beli 39/2015, Tanggal 30 April 2015 antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo dihadapan TURUT TERGUGAT I sebagaimana angka (9), namun sampai dengan saat ini TERGUGAT I belum melunasi pembelian atas seluruh harga tanah sebesar Rp.26.600.000.000,- (*Dua Puluh Enam Miliar Enam Ratus Juta Rupiah*) sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II jo. Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II. Adapun TERGUGAT I baru membayar kepada PENGGUGAT sebesar Rp.5.000.000.000,- (*Lima Miliar Rupiah*);

11. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT I yang belum melunasi pembayaran atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo atas nama pemegang hak PENGGUGAT sebagaimana dalam angka (10) diatas, PENGGUGAT telah berkali-kali meminta kepada TERGUGAT I untuk memenuhi kewajibannya agar membayar dan melunasi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 0003/Kelurahan Labuan Bajo sebagaimana yang tertuang dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015, akan tetapi TERGUGAT I sama sekali tidak menanggapi permintaan dari PENGGUGAT;
12. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan perbuatan tipu muslihat kepada PENGGUGAT untuk melunasi pembelian tanah milik PENGGUGAT melalui dua kali tahapan pembayaran sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 yaitu **Tahap Pertama** sebesar Rp. 23.600.000.000,- (Dua Puluh Tiga Miliar Enam Ratus Juta Rupiah) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 ini dan **Tahap Kedua** atau terakhir sebesar Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah) sebagai pembayaran pelunasan atas pembelian tanah milik Penggugat oleh Tergugat I pada saat selesainya proses pemecahan dan penurunan hak Sertifikat Hak Milik Nomor 528/Labuan Bajo atas nama Hendrikus Chandra menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat Hendrikus Chandra;
13. Bahwa perbuatan TERGUGAT I sebagaimana dalam angka (12), sangat merugikan PENGGUGAT dan dapat digolongkan sebagai bentuk perbuatan tipu muslihat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang berbunyi : *"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai salah satu pihak, adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan"*;
14. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan tipu muslihat dengan membujuk PENGGUGAT untuk menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II seolah-olah TERGUGAT I telah membayar lunas atas pembelian tanah



milik Penggugat sebesar Rp.26.600.000.000,- (*Dua Puluh Enam Miliar Enam Ratus Juta Rupiah*). Tipu muslihat TERGUGAT I juga nampak dalam perbuatan Tergugat II yang tidak patut secara hukum telah melegalisir Kwitansi Nomor: 001/MIR/2015 tertanggal 28 Januari 2015 senilai Rp.23.600.000.000,- (*Dua Puluh Tiga Miliar Enam Ratus Juta Rupiah*) dan TERGUGAT II pada Tanggal 07 Mei 2015 baru melegalisir Kwitansi Nomor: 002/MIR/2015 tertanggal 29 April 2015 senilai Rp.3.000.000.000,- (*Tiga Miliar Rupiah*) seolah-olah pembayaran tersebut nyata telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat I. Perbuatan Tergugat II yang melegalisir kedua kwitansi tersebut seolah-olah membenarkan Tergugat I telah memenuhi seluruh kewajiban hukumnya kepada PENGGUGAT sangat nampak jelas tertuang dalam Pasal 2 Ayat (2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II;

15. Bahwa perbuatan TERGUGAT II melegalisir Kwitansi Nomor: 001/MIR/2015 tertanggal 28 Januari 2015 dan Kwitansi Nomor: 002/MIR/2015 tertanggal 29 April 2015 tersebut dalam Angka (14) diatas tidak sesuai dengan bukti dan fakta hukum yang sebenarnya. **Pertama**, pada saat melegalisir kedua kwitansi tersebut hanya dihadiri oleh TERGUGAT I dan tidak dihadiri oleh PENGGUGAT. Atas dasar fakta hukum ini, maka sudah sepatutnya Tergugat II meragukan kebenaran hukumnya bukti pelunasannya karena tidak dapat dikonfirmasi kebenaran materilnya kepada Penggugat. **Kedua**, Tergugat II seharusnya menolak dengan tegas melegalisir kedua kwitansi tersebut karena terdapat kesalahan dasar hukum penerbitan kedua kwitansi tersebut. Dalam kedua kwitansi tersebut tertulis "*Pembelian tanah sesuai akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no.30, tanggal 28 Januari 2015*" sedangkan dalam faktanya adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I tertuang dalam Akta Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015. Sebaliknya Akta Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 berisi tentang Akta Kesepakatan Bersama. **Ketiga**, pada Tanggal 29 April 2015 TERGUGAT I hanya membayar kepada PENGGUGAT sebesar Rp.486.528.000,- (*Empat Ratus Delapan Puluh Enam Juta Lima Ratus Dua Puluh Delapan Ribu Rupiah*) bukan Rp.3.000.000.000,- (*Tiga Miliar Rupiah*). Dengan perkataan lain tindakan Tergugat II melegalisir Kwitansi Nomor: 001/MIR/2015 tertanggal 28 Januari 2015 dan Kwitansi Nomor: 002/MIR/2015 tertanggal 29 April 2015 yang diserahkan Tergugat I sendiri kepada Tergugat II, bertentangan dengan ketentuan Pasal 15 Ayat (2) jo. Pasal 16 Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor: 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

16. Bahwa selain itu, tipu muslihat yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT, juga ditemukan dalam penandatanganan Akta Jual Beli Nomor :39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yaitu TERGUGAT I belum sepenuhnya melakukan prestasi sebagaimana tertuang dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II;
17. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, maka pada tanggal 15 Mei 2015 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00035/Kelurahan Labuan Bajo telah beralih dan dibalik nama kepemilikannya dari yang sebelumnya atas nama PENGGUGAT Hendrikus Chandra menjadi atas nama TERGUGAT I;
18. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT I yang tidak memenuhi prestasi sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 Jo. Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015, sehingga PENGGUGAT mengalami kerugian materil dan imateril, perbuatan mana mengakibatkan hilangnya hak kepemilikan PENGGUGAT atas sebidang tanah seluas 7602 M² (*Tujuh Ribu Enam Ratus Dua Meter Persegi*) sebagaimana dalam angka (17);
19. Bahwa atas perbuatan tipu muslihat TERGUGAT I yang merugikan PENGGUGAT yang mana TERGUGAT I belum memenuhi prestasinya untuk melunasi kewajiban hukumnya membayar lunas atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPdata dan Pasal 1267 KUHPdata, PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan gugatan *a quo* untuk berkenan menyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan batal karena hukum atas Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II, dan Akta Jual Beli Nomor : 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT I yang menimbulkan kerugian secara materil dan imateril bagi PENGUGAT berupa hilangnya hak kepemilikan PENGUGAT atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, atas nama TERGUGAT I, merupakan bentuk perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUHPerdato jo. Pasal 1266 KUHPerdato dan Pasal 1267KUHPerdato sehingga TERGUGAT I diwajibkan mengembalikan sebidang tanah dan buku tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I memerintahkan TURUT TERGUGAT I Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat untuk patuh pada isi putusan perkara gugatan aquo ini dengan menghapus dan dianggap tidak pernah terdaftar dalam buku register TURUT TERGUGAT II membalik Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT II. TURUT TERGUGAT II juga diperintahkan untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara gugatan aquo ini agar membalik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I PT Manggarai International Realty kemudian berubah dan dibalik nama menjadi seperti semula atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT). Sepatutnya TERGUGAT I juga diwajibkan membayar kerugian imateril dikarenakan PENGUGAT tidak dapat menjual sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, kepada pihak lain. Oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan gugatan *a quo* untuk menghukum TERGUGAT I membayar kerugian imateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah) pada saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;
21. Bahwa sehubungan jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I atas sebidang tanah milik PENGUGAT Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama Hendrikus Chandra yang telah berubah menjadi atas nama TERGUGAT I PT. Manggarai International Realty bersumber dari tipu muslihat TERGUGAT I sebagai bentuk nyata perbuatan tidak beretikad baik TERUGUGAT I dan ketidak patuhan TERGUGAT II dalam melegalisir



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kwitansi-kwitansi pembayaran tanpa meneliti secara cermat kebenaran materil kwitansi-kwitansi tersebut sebagaimana diuraikan dalam Angka (14) dan Angka (15) tersebut di atas, maka semua akta yang berhubungan tanah objek sengketa berupa Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 masing-masing dibuat dihadapan TERGUGAT II dan Akta Jual Beli Nomor : 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I harus dinyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan batal karena hukum;

22. Bahwa sehubungan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 masing-masing dibuat dihadapan TERGUGAT I dan Akta Jual Beli Nomor : 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I dinyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan batal karena hukum, maka PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan gugatan *a quo* PENGUGAT berkenan memerintahkan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan perkara aquo ini dengan mengubah dan mengembalikan status kepemilikan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I PT Manggarai International Realty menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT) serta memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk tidak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I PT Manggarai International Realty kepada pihak ketiga baik dalam bentuk badan hukum maupun pihak ketiga orang perorangan;
23. Bahwa sehubungan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 masing-masing dibuat dihadapan TERGUGAT II sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan batal karena hukum. Oleh karena itu, PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan gugatan *a quo* berkenan memerintahkan TERGUGAT II untuk menghapus dan dianggap tidak pernah ada terdaftar dalam buku register TERGUGAT II Akta Kesepakatan

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

- Bersama Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015;
24. Bahwa sehubungan Akta Jual Beli Nomor : 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I sudah sepatutnya batal demi hukum dan atau dinyatakan batal karena hukum, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan gugatan *a quo* berkenan memerintahkan TURUT TERGUGAT I untuk menghapus dan dianggap tidak pernah ada terdaftar dalam buku register TURUT TERGUGAT I Akta Jual Beli Nomor : 39/2015, Tanggal 30 April 2015;
25. Bahwa agar gugatan *a quo* ini tidak menjadi sia-sia (*ilusoir*), maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan gugatan *a quo*, untuk berkenan menyatakan meletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas dan Sita Jaminan Revindicatoir atas sebidang tanah beserta buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas TURUT TERGUGAT I;
26. Bahwa PENGGUGAT juga memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan gugatan *a quo* PENGGUGAT untuk berkenan memerintahkan TERGUGAT I menyerahkan kepada PENGGUGAT secara sukarela maupun melalui tindakan-tindakan tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I dan berkenan melakukan penyitaan dan menyerahkan kepada Penggugat buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas TERGUGAT I untuk kemudian diubah dan dibalik nama seperti semula menjadi atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT);
27. Bahwa agar TERGUGAT I segera melakukan kewajiban hukumnya, maka PENGGUGAT memohon Ketua Pengadilan Labuan Bajo dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*Dwangsom*) atas keterlambatan dalam mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 dan uang ganti kerugian imateril sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah) pada saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp.3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) per hari;

28. Bahwa gugatan PENGGUGAT ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;

29. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

B. MOHON DALAM PUTUSAN (PETITUM)

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Penggugat dalam gugatan ini, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo, dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I terbukti sah secara hukum bersalah melakukan wanprestasi terhadap Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 30, Tanggal 27 Januari Tahun 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II;
3. Menyatakan TERGUGAT I terbukti secara hukum telah melakukan perbuatan tipu muslihat yang membawa kerugian materil dan non materil bagi PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUH Perdata jo. Pasal 1266 KUHPerdata dan Pasal 1267 KUHPerdata;
4. Menyatakan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 masing-masing dibuat dihadapan Junianto,S.H.M.Kn, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur (TERGUGAT II) batal demi hukum;
5. Memerintahkan TERGUGAT II untuk menghapus dan dianggap tidak pernah ada terdaftar dalam buku register TERGUGAT II Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015;
6. Menyatakan perbuatan hukum TERGUGAT II yang melegalisir Kwitansi Nomor: 001/MIR/2015 tertanggal 28 Januari 2015 senilai Rp.23.600.000.000,- (Dua Puluh Tiga Miliar Enam Ratus Juta Rupiah dan perbuatan TERGUGAT II baru melegalisir Kwitansi Nomor: 002/MIR/2015 tertanggal 29 April 2015 melegalisir kwitansi senilai Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah) pada Tanggal 07 Mei 2015 adalah tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang mewajibkan TERGUGAT II harus mengetahui isi materil hukum kwitansi senilai Rp.3.000.000.000,- (Tiga Miliar Rupiah) berlaku sebagaimana diatur diatur Pasal 15 Ayat (2) jo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris serta Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 jo. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 sehingga perbuatan TERGUGAT II tersebut dinyatakan tidak sah secara hukum;

7. Menyatakan TERGUGAT I terbukti sah secara hukum telah melakukan perbuatan tipu muslihat yang membawa kerugian materil dan imateril dengan cara melawan hukum sehingga Akta Jual Beli Nomor : 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan Carolina Desiani Djerubu, S.H., M.Kn, PPAT, Kabupaten Manggarai Barat di Labuan Bajo (TURUT TERGUGAT I) atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I harus dinyatakan batal demi hukum dan atau setidaknya dinyatakan batal karena hukum;
8. Memerintahkan TERGUGAT I untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT secara sukarela maupun melalui tindakan-tindakan tertentu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku atas fisik sebidang tanah serta buku tanahnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I PT Manggarai International Realty untuk kemudian dibalik nama menjadi atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT);
9. Menyatakan meletakkan Sita Jaminan Conservatoir (*conservatoir beslaag*) dan Sita Jaminan Revindicatoir atas sebidang tanah serta buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT);
10. Menyatakan TURUT TERGUGAT I Carolina Desiani Djerubu, S.H., M.Kn, PPAT, Kabupaten Manggarai Barat di Labuan Bajo untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara gugatan aquo ini agar TURUT TERGUGAT I menghapus dan dianggap tidak pernah tercatat dalam buku register TURUT TERGUGAT I Akta Jual Beli Nomor : 39/2015, Tanggal 30 April 2015 antara PENGUGAT dan TERGUGAT I atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT);
11. Menyatakan TURUT TERGUGAT II Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara gugatan

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

aquo ini agar menghapus dan dianggap tidak pernah tercatat dalam buku register TURUT TERGUGAT II Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I PT Manggarai International Realty;

12. Menyatakan TURUT TERGUGAT II Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara gugatan aquo ini agar membalik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama PT Manggarai International Realty (TERGUGAT I) untuk kemudian berubah kembali menjadi seperti semula atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT);
13. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian imateril sebesar Rp.5.000.000.000,- (*Lima Miliar Rupiah*) pada saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;
14. Menghukum TERGUGAT I membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.3.000.000,00 (*Lima Juta Rupiah*) per hari pada saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap atas keterlambatan mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 dan kerugian imateril sebesar Rp.5.000.000,00 (*Lima Miliar Rupiah*);
15. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;
16. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Dan atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat II telah datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di muka sedangkan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak datang menghadap ke persidangan ataupun tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya untuk datang menghadap ke persidangan padahal kepadanya telah dilakukan pemanggilan yang sah dan patut, bagi **Tergugat I** telah dilakukan pemanggilan berdasarkan Surat Panggilan tanggal 9 April 2018 untuk persidangan tanggal 24 April 2018, Surat Panggilan tanggal 14 Mei 2018 untuk persidangan tanggal 22 Mei 2018, Surat Panggilan tanggal 16 Juli 2018 untuk persidangan tanggal 31 Juli 2018 dan Surat Panggilan tanggal 3 Agustus 2018 untuk persidangan tanggal 21 Agustus 2018, sedangkan bagi **Turut Tergugat I**

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

telah dilakukan pemanggilan berdasarkan Surat Panggilan tanggal 3 April 2018 untuk persidangan tanggal 24 April 2018, Surat Panggilan tanggal 25 April 2018 untuk persidangan tanggal 22 Mei 2018, Surat Panggilan tanggal 29 Juni 2018 untuk persidangan tanggal 31 Juli 2018 dan Surat Panggilan tanggal 6 Agustus 2018 untuk persidangan tanggal 21 Agustus 2018, sedangkan bagi **Turut Tergugat II** telah dilakukan pemanggilan berdasarkan Surat Panggilan tanggal 3 April 2018 untuk persidangan tanggal 24 April 2018, Surat Panggilan tanggal 25 April 2018 untuk persidangan tanggal 22 Mei 2018, Surat Panggilan tanggal 29 Juni 2018 untuk persidangan tanggal 31 Juli 2018 dan Surat Panggilan tanggal 6 Agustus 2018 untuk persidangan tanggal 21 Agustus 2018 sehingga Majelis Hakim berpendapat jika Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melepaskan hak untuk membela kepentingannya di muka persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 dengan menunjuk saudari Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Labuan Bajo sebagai Mediator Hakim berdasarkan Penetapan Penunjukan Mediator Nomor 9/Pdt.G/2018/PN.Lbj tertanggal 21 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 30 Agustus 2018 telah ternyata jika upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan dinyatakan gagal oleh Mediator Hakim sehingga Mediator Hakim mengembalikan penanganan perkara ini kepada Hakim Pemeriksa Perkara untuk dilanjutkan pemeriksaannya di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan Penggugat dan setelah membacakan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan terdapat perubahan terhadap gugatan Penggugat diantaranya sebagai berikut:

A. NAMA PENGGUGAT

Bahwa semula nama PENGGUGAT tertulis HENDRIKUS CHANDRA.

Berubah menjadi:

HENDRIK CHANDRA Alias HENDRIKUS CHANDRA, (Vide Penetapan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 6/Pdt.P/2015/PN.LBJ, tanggal 01 Oktober 2015, penetapan mana nama Hendrik Chandra atau Hendrikus Chandra adalah data orang yang sama);



B. POSITA GUGATAN

1. Bahwa Semula dalam posita Gugatan Wanprestasi angka 20 (dua puluh satu), halaman 9 (sembilan) pada baris ketiga belas berbunyi sebagai berikut;
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT II;
Berubah menjadi;
Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I;
Sehingga secara keseluruhan dalam posita Gugatan Wanprestasi angka 20 (dua puluh) dalam 9 (sembilan) berbunyi sebagai berikut;
Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT I yang menimbulkan kerugian secara materil dan imateril bagi PENGGUGAT berupa hilangnya hak kepemilikan PENGGUGAT atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, atas nama TERGUGAT I, merupakan bentuk perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUHPerdara jo. Pasal 1266 KUHPerdara dan Pasal 1267 KUHPerdara sehingga TERGUGAT I diwajibkan mengembalikan sebidang tanah dan buku tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I memerintahkan TURUT TERGUGAT I Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat untuk patuh pada isi putusan perkara gugatan *aquo* ini dengan menghapus dan dianggap tidak pernah terdapat dalam buku register TURUT TERGUGAT II membalik Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I. TURUT TERGUGAT II juga diperintahkan untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara gugatan *aquo* ini agar membalik nama atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I PT Manggarai International Realty kemudian berubah dan dibalik nama menjadi seperti semula atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT). Sepatutnya TERGUGAT I juga diwajibkan membayar kerugian imateril dikarenakan PENGUGAT tidak dapat menjual sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015, kepada pihak lain. Oleh karena itu, PENGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan gugatan *a quo* untuk menghukum TERGUGAT I membayar kerugian imateril sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp.5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah) pada saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;
2. Semula dalam posita Gugatan Wanprestasi angka 22 (dua puluh dua) halaman 10 (sepuluh) pada bari ketiga berbunyi sebagai berikut;
Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 masing-masing dibuat dihadapan TERGUGAT I;
Berubah menjadi;
Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 masing-masing dibuat dihadapan TERGUGAT II;
Sehingga secara keseluruhan posita Gugatan Wanprestasi angka 22 (dua puluh dua) halaman 10 (sepuluh) berbunyi sebagai berikut;
Bahwa sehubungan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 masing-masing dibuat dihadapan TERGUGAT II dan Akta Jual Beli Nomor : 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I dinyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan batal karena hukum, maka PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan gugatan a quo PENGUGAT berkenan memerintahkan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan perkara aquo ini dengan mengubah dan mengembalikan status kepemilikan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I PT Manggarai International Realty menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama Hendrikus Chandra (PENGUGAT) serta memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk tidak melakukan proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 atas nama TERGUGAT I PT Manggarai International Realty kepada pihak ketiga baik dalam bentuk badan hukum maupun pihak ketiga orang perorangan;
3. Semula dalam posita Gugatan Wanprestasi angka 23 (dua puluh tiga) halaman 10 (sepuluh) pada baris pertama berbunyi sebagai berikut;
Bahwa sehubungan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015;
Berubah menjadi;
Bahwa sehubungan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015;
Sehingga secara keseluruhan posita Gugatan Wanprestasi angka 23 (dua puluh tiga) dalam 10 (sepuluh) berbunyi sebagai berikut;

Halaman 16 dari 46 - Putusan Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Lbj

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)

Halaman 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehubungan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 masing-masing dibuat dihadapan TERGUGAT II sudah sepatutnya dinyatakan batal demi hukum dan atau dinyatakan batal karena hukum. Oleh karena itu, PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan gugatan *a quo* berkenan memerintahkan TERGUGAT II untuk menghapus dan dianggap tidak pernah ada terdaftar dalam buku register TERGUGAT II Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015;

4. Semula dalam posita Gugatan Wanprestasi angka 25 (dua puluh lima) halaman 11 (sebelas) pada baris ketujuh berbunyi;
Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas TERGUGAT II;
Berubah menjadi;
Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas TERGUGAT I;
Sehingga secara keseluruhan posita Gugatan wanprestasi angka 25 (dua puluh lima) halaman 11 (sebelas) berbunyi sebagai berikut;
Bahwa agar gugatan *a quo* ini tidak menjadi sia-sia (*ilusoir*), maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan gugatan *a quo*, untuk berkenan menyatakan meletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas dan Sita Jaminan Revindicatoir atas sebidang tanah beserta buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, Tanggal 12 Maret 2015 dan Surat Ukur, Tanggal 06 Maret 2015 atas TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 13 September 2018 yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya **Tergugat II** dalam Jawaban pada pokok perkara *a quo* ini tetap berpatokan pada fakta-fakta hukum yang benar tidak lain dari yang sebenarnya dan menyatakan menolak dengan tegas apabila diketahui terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat dan perbaikannya yang kurang tepat, kecuali oleh **TERGUGAT II** telah diakui kebenarannya;
2. Bahwa benar adanya dalil Penggugat pada point 4 (empat) Gugatan Penggugat yang menyebutkan telah dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.32 tanggal 28 Januari 2015 dihadapan **TERGUGAT II** antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli, atas objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas 7.600 M² (tujuh ribu enam ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagian dari tanah kepemilikan Penggugat berdasarkan kepemilikan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.528/Labuan Bajo, sebagaimana telah didalilkan pada point 1 (satu) dan point 2 (dua) posita Gugatan Penggugat;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 3 (tiga) minuta Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No.30 tanggal 27 Januari 2015, dan dikuatkan dalam Pasal 2 (dua) minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.32 tanggal 28 Januari 2015 yang telah ditandatangani bersama oleh pihak Penggugat dan Tergugat I, serta ditandatangani oleh saksi-saksi dihadapan **TERGUGAT II**, disepakati harga jual permeternya adalah Rp.3.500.000,-/M² (tiga juta lima ratus ribu rupiah permeter persegi) dengan harga keseluruhannya diketahui adalah sebesar Rp.26.600.000.000,-(dua puluh enam milyar enam ratus juta rupiah) dengan tahap pembayaran disepakati **akan** dilakukan pembayaran sebanyak dua kali, sebagaimana telah disebutkan pada point 3 (tiga) dan point 4 (empat) posita Gugatan Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan kesepakatan tahapan pembayaran jual-beli tanah seluas 7.600 M² (tujuh ribu enam ratus meter persegi) sebagaimana disebutkan pada point 3 (tiga) Jawaban **TERGUGAT II** diatas, **TERGUGAT II** tegaskan terhadap proses pembayaran dari Tergugat I kepada Penggugat tidak pernah dilakukan pembayaran dikantor **TERGUGAT II** dan tidak pernah dilakukan penyerahan uangnya sebagai pembayaran dihadapan **TERGUGAT II**, apalagi terhadap kedudukan hukum Tergugat I yang ketika itu diwakili oleh **Tuan Haryanto Chandra** yang dalam jabatannya sebagai Direktur PT. MANGGARAI INTERNATIONAL REALTY (Pembeli) dan sekaligus sebagai anak kandung Penggugat yang mewakili pihak Tergugat I, sehingga **TERGUGAT II** tidak pernah mencurigai sedikitpun adanya itikad buruk dari Tergugat I terkait proses penyelesaian pembayaran kepada Penggugat, dan **TERGUGAT II** juga tidak mengetahui berapa nilai yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat atau diberitahukan oleh Tergugat I, selain dari yang diakui pembayarannya oleh Penggugat pada point 10 (sepuluh) posita Gugatan Penggugat;
5. Bahwa benar adanya **TERGUGAT II** sebelumnya tidak pernah mengetahui adanya ketidakberesannya Tergugat I yang ternyata belum melakukan penyelesaian pembayaran kepada Penggugat hingga saat ini, selain dari pada **TERGUGAT II** mendapatkan **surat tembusan tagihan resmi dari Penggugat** yang ditunjukan kepada Albert Wiyogo selaku Komisaris dari PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MANGGARAI INTERNATIONAL REALTY (Pembeli/Tergugat I) tertanggal Labuan Bajo, 07 Februari 2017 yang pada pokoknya menyebutkan Tergugat I belum melakukan pembayaran atas jual-beli tanah Penggugat seluas 7.600 M² (tujuh ribu enam ratus meter persegi) dan baru melakukan pembayaran sebesar Rp.5.000.000.000,-(lima milyar rupiah), bahkan sebagaimana **surat tagihan Penggugat** berikutnya pada tanggal Surabaya, 3 Juli 2017 yang ternyata Tergugat I juga belum melakukan pelunasan pembayaran kepada Penggugat, sebagaimana telah dibenarkan dalam dalil Penggugat pada point 11 (sebelas) dan point 12 (dua belas) posita Gugatan Penggugat;

6. Bahwa kurang tepat dalil-dalil Penggugat pada point 14 (empat belas) posita Gugatannya yang menyebutkan **TERGUGAT II** tidak patut secara hukum dalam melegalisir Kwitansi No.001/MIR/I/2015 tertanggal Jakarta 28 Januari 2015 senilai Rp.23.600.000.000,-(dua puluh tiga milyar enam ratus juta rupiah) dan melegalisir Kwitansi No.002/MIR/IV/2015 tertanggal Jakarta 29 April 2015 senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), dikarenakan berdasarkan ketentuan hukum **Pasal 15 ayat (2) huruf (d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN)** telah menyebutkan kewenangan Notaris diantaranya adalah *“melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya disebut juga “LEGALISIR”*”, sehingga terhadap tindakan hukum **TERGUGAT II** dalam melegalisir kedua kwitansi tersebut adalah dibenarkan oleh hukum, walaupun dalam hal ini terhadap isi dari kedua Kwitansi tersebut saat ini tidak diakui kebenarannya oleh Penggugat atau nyatanya belum pernah terjadi pembayaran pelunasan tanah Penggugat oleh Tergugat I, karena sesungguhnya berdasarkan kewenangan diatas dalam hal **legalisir** yang melekat pada diri **TERGUGAT II** selaku Notaris hanya mencocokkan aslinya saja atas kedua kwitansi tersebut dengan fotocopinya dan sangatlah berbeda dengan apa yang disebut melegalisasi dan waarmeken/warmeking dalam kewenangan lain sebagai notaris pada umumnya (Vide : **Pasal 15 ayat (2) huruf (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN)**), sehingga terhadap dalil-dalil Penggugat pada point 14 (empat belas) serta dalil-dalil Penggugat pada point 15 (lima belas) posita gugatan mengenai tindakan **TERGUGAT II** yang seolah-oleh melanggar hukum dalam kewenangannya melegalisir adalah tuduhan yang sangat berlebihan dan tidak benar, dan sepatutnya terhadap dalil-dalil tersebut diabaikan demi hukum;

Halaman 19 dari 46 - Putusan Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Lbj

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)

Halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa diluar dari kemampuan **TERGUGAT II** untuk mengetahui asli atau tidaknya atas fakta kebenaran dari nilai pembayaran sebagaimana tertulis dalam kedua kwitansi tersebut yang diduga telah direkayasa/dimanipulasi oleh Albert Wiyogo dengan menuliskan pembayaran dari PT. MANGGARAI INTERNATIONAL REALTY, karena faktanya sebagaimana telah dijelaskan pada point 4 (empat) pada Jawaban **TERGUGAT II** diatas yang dengan tegas menyatakan tidak pernah mengetahui penyerahan pembayaran uang dihadapan dan atau dikantor **TERGUGAT II** baik sebelum penandatanganan maupun pada saat dan setelah penandatanganan minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga sangat berlebihan sebagaimana disebutkan pada point 19 (sembilan belas), point 21 (dua puluh satu) dan point 23 (dua puluh tiga) dalil-dalil posita Gugatan Penggugat yang menyebutkan terhadap Akta-Akta yang dibuat dihadapan **TERGUGAT II** dinyatakan batal demi hukum, karena sesungguhnya dalam permasalahan ini **TERGUGAT II** menilai saat ini hanyalah adanya kurang sedikit kehati-hatian dari diri Penggugat saja yang terperdaya atau terkecoh atas nilai transaksi jual-beli yang ditawarkan oleh Tergugat I dalam hal ini sdr. Albert Wiyogo selaku Komisaris PT. MANGGARAI INTERNATIONAL REALTY, walupun ketika itu diposisikan **Sdr. Haryanto Chandra** selaku anak kandung Penggugat sendiri untuk sebagai Direktur dari Tergugat I yang hanya digunakan untuk memuluskan proses penandatanganan jual-beli saja tanpa menyadari adanya kecurigaan itikad buruk Tergugat I dalam penyelesaian pembayaran;
8. Bahwa telah tepat dan benar sesuai hukum terhadap tindakan hukum dari **TERGUGAT II** dalam proses pembuatan Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No.30 tanggal 27 Januari 2015, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.32 tanggal 28 Januari 2015 dan Akta-akta notaris lainnya yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan **TERGUGAT II**, karena sepengetahuan **TERGUGAT II** pada waktu penandatanganan Akta-Akta tersebut telah sadar dan tanpa adanya tekanan atau pemaksaan dari pihak manapun, dan masing-masing pihak mengetahui betul objek tanah yang akan diperjual-belikan, dan telah melengkapi beberapa document yang digunakan untuk melakukan jual-beli tanah pada umumnya dengan harga yang telah sepakati, walupun dalam perkara a quo ini Penggugat menuntut prestasi agar Tergugat I membuktikan kapan dilakukannya pembayaran tanah Penggugat dan atau pada pokoknya Penggugat menuntut pembatalan transaksi jual-beli dengan Tergugat I oleh



karena tidak terselesaikannya pembayaran dari harga yang disepakatinya, namun terhadap hal tersebut adalah diluar kemampuan dari **TERGUGAT II** untuk memenuhinya atau menyelesaikannya, dan oleh karena itu **TERGUGAT II** mohon kepada **KETUA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI LABUAN BAJO** Periksa Perkara aquo ini berkenan menyatakan sesuai hukum SAH dan berharga Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No.30 tanggal 27 Januari 2015, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.32 tanggal 28 Januari 2015, serta menyatakan tindakan **TERGUGAT II** atas melegalisir kwitansi-kwitansi tersebut adalah **Sah Dan Dibenarkan Oleh Hukum**.

Dan berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan **TERGUGAT II** sebagaimana tersebut diatas, mohon kepada **YANG MULIA KETUA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI LABUAN BAJO PEMERIKSA PERKARA INI** agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

I. PRIMER

1. Menyatakan Sah dan Berharga Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No.30 tanggal 27 Januari 2015, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.32 tanggal 28 Januari 2015 dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan **TERGUGAT II**;
2. Menyatakan SAH demi hukum tindakan **TERGUGAT II** melegalisir Kwitansi No.001/MIR/II/2015 tertanggal Jakarta 28 Januari 2015 dan legalisir Kwitansi No.002/MIR/IV/2015 tertanggal Jakarta 29 April 2015;
3. Menyatakan **TERGUGAT II** dibebaskan dari seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dengan menghukum Tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku;

II. SUBSIDER

Dan apabila Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo memeriksa perkara a quo ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya secara tertulis tertanggal 19 September 2018;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat II telah menanggapi dalam dupliknya secara tertulis tertanggal 26 September 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 9 Oktober 2018 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya kesimpulan Penggugat dan Tergugat II tersebut dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini serta telah pula ikut dipertimbangkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat adalah meminta agar Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan TERGUGAT II agar dibatalkan karena Tergugat I telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak melakukan pelunasan pembayaran atas sebidang tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian tersebut dan Penggugat juga menuntut agar Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I juga dibatalkan karena Tergugat I telah melakukan tipu muslihat karena belum melakukan pelunasan pembayaran atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00035/Kelurahan Labuan Bajo, tanggal 12 Maret 2015;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan jawaban jika Akta Perjanjian Kesepakatan Bersama No.30 tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.32 tanggal 28 Januari 2015 dibuat atas dasar kesepakatan dan tanpa tekanan dari pihak manapun sehingga terhadap perjanjian-perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum.;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab - menjawab sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat jika hal-hal yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara *a quo* yang masih memerlukan pembuktian mengenai kebenarannya adalah sebagai berikut:

1. ***"Apa benar telah terjadi tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat saat pembuatan Akta Jual Beli Nomor 39, tanggal 30 April 2015?"***;



2. ***“Apakah perbuatan Tergugat I yang tidak melakukan pelunasan pembayaran atas sebidang tanah yang menjadi obyek perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)?”***;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdota dan Pasal 283 R.Bg, maka Penggugat yang telah mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya terhadap suatu peristiwa, maka kepadanya diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut sehingga kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatannya tersebut, dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda **P.1** sampai dengan **P.21** dan 2 (dua) orang saksi masing - masing memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yaitu **saksi Mukti Widyantoro** dan **saksi Andreas Fernandez**;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat - surat bertanda **T.II.1** sampai dengan **T.II.6**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok persengketaan pertama yaitu ***Apa benar telah terjadi tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat saat pembuatan Akta Jual Beli Nomor 39, tanggal 30 April 2015?***

Menimbang, bahwa penipuan adalah suatu rangkaian kebohongan dimana pihak yang satu dengan tipu muslihat berusaha menjerumuskan pihak lawan untuk suatu kata sepakat. Menurut Pasal 1328 KUHPerdota, Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya suatu perjanjian haruslah didasarkan atas kesepatan yang bebas atau dengan kata lain kehendak dari para pihak pada saat pembuatan suatu perjanjian, tidak boleh berada dalam keadaan yang tidak bebas. Ketidakbebasan seseorang saat membuat suatu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian dapat mempengaruhi ketidaksesuaian kehendak sehingga mengakibatkan adanya cacat kehendak dalam suatu perjanjian. Bahwa Cacat terjadi karena adanya kesesatan dan/atau penipuan, sehingga apabila perjanjian terkandung suatu cacat kehendak didalamnya maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah;

Menimbang, bahwa akibat hukum adanya cacat kehendak ini yaitu : a). perjanjian batal ketika kesepakatan belum tercapai diantara para pihak; b). perjanjian dimohonkan gugatan pembatalan kepada pengadilan ketika kesepakatan sudah tercapai; atau c) perjanjian dimohonkan gugatan pembatalan karena penipuan beserta gugatan ganti rugi ketika kesepakatan yang sudah tercapai terdapat kesengajaan dari salah satu pihak untuk mempengaruhi keputusan pihak lainnya dengan cara melanggar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P.6** berupa Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015, maka telah ternyata jika Penggugat (Hendrik Chandra) dan Tergugat I (yang diwakili oleh Haryanto Chandra selaku Direktur PT. Manggarai International Realty dan Albert Wiyogo selaku Dewan Komisaris PT. Manggarai International Realty (vide surat bukti bertanda **P.15A/T.II.1**)) telah mengadakan kesepakatan jual beli yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat I atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Kelurahan Labuan Bajo, dengan harga sebesar 486.528.000,- (empat ratus delapan puluh enam lima ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan jika dalam penandatanganan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I didasarkan atas tipu muslihat karena Tergugat I belum sepenuhnya melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas sebidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015 dengan harga Rp. 26.600.000.000,- (dua puluh enam milyar enam ratus juta rupiah) sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan mencermati dalil yang dikemukakan oleh Penggugat di atas kemudian dihubungkan dengan bukti surat **P.6**, maka diperoleh fakta jika terdapat perbedaan harga yang disepakati antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat I atas harga tanah yang dijadikan obyek dalam Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015 dengan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui harga mana yang sebenarnya menjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai keberadaan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 kemudian dihubungkan dengan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015. Hal tersebut dilakukan dengan maksud untuk mengetahui apakah antara Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 mempunyai keterkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015 ataukah tidak;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberadaan dari Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai sah tidaknya akta-akta tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUHPdata, suatu akta dibagi menjadi 2 (dua) antara lain Akta Di Bawah Tangan dan Akta Otentik. Bahwa Akta Di Bawah Tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang, sedangkan Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Bahwa suatu akta dapat juga berisikan suatu perjanjian antara kedua belah pihak yang dilakukan sesuai dengan azas kebebasan berkontrak atau dengan kata lain apabila suatu perjanjian dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang seperti Notaris, maka perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu akta otentik yang didalamnya berisikan suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat dengan Tergugat I adalah merupakan suatu bentuk perjanjian, sehingga agar suatu perjanjian dapat dikategorikan suatu perjanjian yang sah menurut hukum maka harus memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal yang tertentu;
4. Suatu sebab (kausa) yang halal;

Bahwa dari keempat syarat keabsahan perjanjian yang telah dijabarkan di atas, menurut R. Subekti, syarat-syarat tersebut dikelompokkan menjadi dua kelompok yaitu syarat yang bersifat subjektif dan syarat yang bersifat objektif. Bahwa syarat subjektif adalah syarat yang menyangkut subjek dari perjanjian itu, yang mana mereka yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian harus sepakat dan juga cakap dalam membuat perjanjian, sedangkan syarat objektif adalah syarat yang menyangkut pada objek perjanjian yang meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Perbedaan syarat-syarat sahnyanya perjanjian dalam dua kelompok ini digunakan untuk mengetahui apakah perjanjian itu batal demi hukum (*void ab initio*) atau merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalan (*voidable*). Jika yang dilanggar ialah syarat objektif maka perjanjian yang telah dibuat adalah batal demi hukum yang berarti tanpa diminta pembatalannya, dianggap tidak pernah ada. Berbeda dengan dilanggarnya syarat subjektif yang tetap dinyatakan berlaku hingga dimintakan pembatalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P.3/T.II.3** berupa Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 30 tertanggal 27 Januari 2015 dan **P.4/T.II.4** berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 32 tertanggal 28 Januari 2015, maka telah ternyata jika antara Penggugat (Hendrik Chandra) dan Tergugat I (yang diwakili oleh Haryanto Chandra selaku Direktur PT. Manggarai International Realty dan Albert Wiyogo selaku Dewan Komisaris PT. Manggarai International Realty (vide surat bukti bertanda **P.15A/T.II.1**)) telah mengadakan kesepakatan dan pengikatan jual beli berupa sebagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 528/Labuan Bajo tanggal 28-11-1994, sebagaimana yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 1216, tanggal 23-11-1994, seluas 17.210 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai (saat ini Manggarai Barat), Kecamatan Komodo, Desa Labuan Bajo, di Jalan Binongko, RT.002/RW.002. Bahwa Penggugat dan Tergugat I bersepakat untuk melakukan jual beli tanah seluas 7.600 m² dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan luas tanah tersebut dengan harga yang ditetapkan sebesar Rp. 3.500.000,-/m² atau dengan jumlah keseluruhan Rp. 26.600.000.000,- (dua puluh enam milyar enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dipersidangan, **saksi Mukti Widyantoro** menerangkan pada pokoknya jika benar antara Penggugat dan Tergugat I yang diwakili oleh Haryanto Chandra dan Albert Wiyogo pernah datang menghadap kepada Tergugat II untuk membuat Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 mengenai jual beli tanah di Labuan Bajo. Bahwa saat pembuatan akta-akta tersebut, kedua belah pihak hadir langsung dan bersepakat untuk membuat perjanjian tersebut. Waktu itu juga sempat dibacakan oleh Tergugat II mengenai isi dari perjanjian tersebut dan para pihak bersepakat dan tidak ada yang keberatan atas isi dari perjanjian tersebut dan selanjutnya para pihak termasuk juga saksi kemudian menandatangani akta tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P.3/T.II.3** dan **P.4/T.II.4** yang merupakan akta otentik yang tidak pernah disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan didukung oleh keterangan saksi Mukti Widyantoro, kemudian dihubungkan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, maka Majelis Hakim berpendapat jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum. Hal ini didasarkan karena akta yang didalamnya berisikan mengenai perjanjian-perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak yang cakap menurut hukum dengan dilandasi adanya kesepakatan tanpa terbukti adanya kekhilafan, paksaan, penipuan maupun penyalahgunaan kehendak dalam perjanjian tersebut. Selain itu, mengenai hal tertentu juga telah dijelaskan secara jelas dan terinci atau keterangan terhadap objek, diketahui hak dan kewajiban dari tiap-tiap pihak serta isi dari perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang;

Menimbang, bahwa oleh karena telah ternyata jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 adalah sah menurut hukum, maka selanjutnya akan diketahui apakah antara Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32, tanggal 28 Januari 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015 mempunyai keterkaitan satu dengan lainnya ataukah tidak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat bertanda **P.3/T.II.3**, **P.4/T.II.4** dan **P.6**, maka dipereloh fakta jika subyek hukum yang mengadakan perjanjian tersebut adalah orang yang sama yaitu Penggugat dan Tergugat I yang dalam hal ini diwakili oleh Haryanto Chandra selaku Direktur PT. Manggarai International Realty dan Albert Wiyogo selaku Dewan Komisaris PT. Manggarai International Realty (vide surat bukti bertanda **P.15A/T.II.1**). Bahwa kemudian apabila dilihat dari hal perjanjiannya, maka bukti surat **P.3/T.II.3**, **P.4/T.II.4** dan **P.6** berisikan suatu hal yang sama yaitu mengenai jual beli atas sebagian tanah seluas 7.600m² dari keseluruhan bidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 528/Labuan Bajo tanggal 28-11-1994, Gambar Situasi Nomor: 1216, tanggal 23-11-1994, seluas 17.210 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai (saat ini Manggarai Barat), Kecamatan Komodo, Desa Labuan Bajo, di Jalan Binongko, RT.002/RW.002. Bahwa dalam perjalanannya, kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor: 528/Labuan Bajo tanggal 28-11-1994 (vide bukti **P.2**) dilakukan pemecahan dan diturunkan statusnya dari hak milik menjadi hak guna bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Kelurahan Labuan Bajo (vide bukti **P.7**) yang tidak lain adalah objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015;

Menimbang, bahwa walaupun bukti surat bertanda **P.2** berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 528/Labuan Bajo tanggal 28-11-1994, Gambar Situasi Nomor: 1216, tanggal 23-11-1994, seluas 17.210 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai (saat ini Manggarai Barat), Kecamatan Komodo, Desa Labuan Bajo dan **P.7** berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Kelurahan Labuan Bajo adalah bukti surat yang tidak pernah diperlihatkan aslinya dipersidangan, tetapi oleh karena terhadap bukti surat tersebut tidak pernah dibantah maupun disangkal oleh pihak lawan dan dihubungkan dengan bukti surat bertanda **P.3/T.II.3**, **P.4/T.II.4** dan **P.6** yang kesemuanya telah ditunjukkan aslinya di persidangan, maka Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkesimpulan jika **P.2** dan **P.7** merupakan bukti surat yang dapat dipertimbangkan karena mempunyai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dapat disimpulkan jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015 adalah perjanjian yang mempunyai keterkaitan satu dengan lainnya sehingga Majelis Hakim berpandangan jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak bisa dilepaskan dalam kaitan dengan lahirnya Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015. Terlebih lagi jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 tersebut tidak pernah dibatalkan atau dirubah sebelum lahirnya Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015, sehingga oleh karena itu, Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 merupakan kesepakatan yang harus dituangkan pula dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015;

Menimbang, bahwa mengenai perbedaan harga yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I terkait dengan jual beli bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² yang terdapat perbedaan antara Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, jika Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015 adalah akta yang saling berkaitan satu dengan lainnya dan sah menurut hukum, maka klausula yang menjadi kesepakatan dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, haruslah dituangkan pula dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015 termasuk mengenai kesepakatan harga jual beli atas bidang tanah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I atas jual beli bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² adalah sebesar Rp. 26.600.000.000,- (dua puluh enam milyar enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan jika dalam penandatanganan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I didasarkan atas tipu muslihat karena Tergugat I belum sepenuhnya melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas sebidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015 dengan harga Rp. 26.600.000.000,- (dua puluh enam milyar enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P.5** yang tidak pernah dibantah/disangkal kebenarannya oleh pihak lawan yaitu berupa Surat Pernyataan Bersama tanggal 26 April 2015, maka telah ternyata jika Haryanto Chandra (Direksi PT. Manggarai International Realty) menyatakan jika PT. Manggarai International Realty (Tergugat I) belum dapat melakukan pembayaran atas pembelian bidang tanah yang dimaksud dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 sebesar Rp. 26.600.000.000,- (dua puluh enam milyar enam ratus juta rupiah) sehingga Tergugat I saat itu meminta kepada Penggugat agar membantunya untuk melakukan proses jual beli dengan membuat Akta Jual Beli terlebih dahulu dan selanjutnya melakukan balik nama atas tanah tersebut dan setelah menjadi nama Tergugat I, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut akan dijaminkan di bank untuk memperoleh uang pinjaman guna melunasi pembayaran bidang tanah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa apabila bukti surat **P.5** tersebut dihubungkan dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan tipu muslihat karena belum melakukan pelunasan pembayaran atas bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, padahal Penggugat dan Tergugat I telah melakukan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika Tergugat I telah melakukan penipuan/tipu muslihat dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor:

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)



39/2015, Tanggal 30 April 2015 tersebut. Hal ini didasarkan atas bukti surat **P.5** yang didalamnya mengandung janji Tergugat I kepada Penggugat mengenai pembayaran yang akan dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat setelah dilakukannya proses jual beli dan balik nama agar tanah yang dimaksud menjadi nama Tergugat I sehingga Tergugat I dapat menjaminkan sertifikat tersebut pada bank guna memperoleh uang untuk pelunasan tanah itu, tetapi kenyataannya sampai dengan saat ini, tanah yang dimaksud sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Kelurahan Labuan Bajo (vide bukti P.7) yang telah beralih dari nama Penggugat kepada Tergugat I belum juga dijaminkan pada pihak bank atau sampai saat ini uang yang dijanjikan oleh Tergugat I akan dibayarkan oleh Tergugat I setelah tanah tersebut menjadi milik Tergugat I juga tidak terlaksana sehingga Penggugat sampai dengan saat ini belum menerima pelunasan atas tanah yang dimaksud tersebut;

Menimbang, bahwa dari rangkaian peristiwa tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika Tergugat I telah melakukan penipuan/tipu muslihat dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015;

Menimbang, bahwa selain itu, berdasarkan pada keadaan adanya perbedaan harga jual beli yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I di dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tertanggal 30 April 2015 sebagaimana yang telah diuraikan pada pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat jika di dalam Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 telah terjadi suatu sebab (kausa) yang palsu yang diadakan untuk menutupi sebab (kausa) yang sebenarnya yaitu isi dan tujuan dari perjanjian yang terdapat dalam Kesepakatan Bersama Nomor 30 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara, "*Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan*";

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti adanya penipuan/tipu muslihat dalam Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 tersebut, maka dalam perjanjian dimaksud telah mengandung cacat kehendak yang mengakibatkan perjanjian menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan



hukum. Selain itu, oleh karena di dalam Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 tersebut juga mengandung suatu sebab (kausa) yang palsu, maka perjanjian tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga tuntutan Penggugat yang menuntut agar Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 dibatalkan adalah tuntutan yang berdasar hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok persengketaan kedua yaitu ***“Apakah perbuatan Tergugat I yang tidak melakukan pelunasan pembayaran atas sebidang tanah yang menjadi obyek perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 adalah merupakan perbuatan cidera janji (wanprestasi)?”***;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat adalah adanya perbuatan cidera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan, apakah akta-akta yang dibuat oleh Pengugat dan Tergugat I tersebut adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok sengketa yang pertama, bahwa terhadap Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan jika Tergugat I telah melakukan cidera janji (wanprestasi) karena belum melakukan pelunasan pembayaran atas sebidang tanah seluas 7.600 m² dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 26.600.000.000,- (dua puluh enam milyar enam ratus juta rupiah) yang disepakati oleh Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Menurut J Satrio, wanprestasi adalah “Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”. Yahya Harahap



mengartikan bahwa "Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata dikenal adanya beberapa bentuk-bentuk cidera janji (wanprestasi) yaitu sebagai berikut:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, jika antara Penggugat dan Tergugat I telah terbukti adanya perjanjian-perjanjian yang dituangkan dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 telah disepakati jika Penggugat dan Tergugat I bersepakat untuk melakukan jual beli tanah seluas 7.600 m² dari keseluruhan luas tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 528/Labuan Bajo tanggal 28-11-1994, Gambar Situasi Nomor: 1216, tanggal 23-11-1994, yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai (saat ini Manggarai Barat), Kecamatan Komodo, Desa Labuan Bajo, di Jalan Binongko, RT.002/RW.002 dengan harga yang ditetapkan sebesar Rp. 3.500.000,-/m² atau dengan jumlah keseluruhan Rp. 26.600.000.000,- (dua puluh enam milyar enam ratus juta rupiah). Bahwa dalam perjanjian tersebut juga disepakati jika Penggugat berkewajiban melakukan pemecahan sertifikat tanah tersebut dan diturunkan haknya dari Sertifikat Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan, untuk selanjutnya setelah hal tersebut selesai, maka Penggugat menjual dan menyerahkan kepada Tergugat I sebidang tanah seluas 7.600m², sedangkan Tergugat I berkewajiban melakukan pembayaran atas harga tanah tersebut dengan melakukan 2 (dua) tahap pembayaran yaitu tahap pertama sejumlah Rp. 23.600.000.000,- (dua puluh tiga milyar enam ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan pada saat penandatanganan akta pengikatan jual beli dan tahap kedua sejumlah Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) pada saat proses pemecahan sertifikat dan proses penurunan hak atas sertifikat tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Sertifikat Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan selesai sehingga selanjutnya akan dilaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda **P.7** berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Kelurahan Labuan Bajo adalah bukti surat yang tidak pernah diperlihatkan aslinya dipersidangan, tetapi oleh karena terhadap bukti surat tersebut tidak pernah dibantah maupun disangkal oleh pihak lawan dan dihubungkan dengan bukti surat bertanda **P.6** berupa Akta Jual Beli Nomor: 39 Tahun 2015 yang didalamnya memuat obyek perjanjian adalah sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015 tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika **P.7** merupakan bukti surat yang dapat dipertimbangkan karena mempunyai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P.7** yang tidak pernah dibantah/disangkal kebenarannya oleh pihak lawan, maka telah ternyata jika telah terjadi peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Kelurahan Labuan Bajo sehingga apa yang menjadi kewajiban dari Penggugat untuk melakukan proses pemecahan sertifikat dari yang awalnya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 528/Labuan Bajo tanggal 28-11-1994 kemudian dilakukan penurunan hak menjadi Hak Guna Bangunan telah dilaksanakan oleh Penggugat sebagaimana kesepakatan dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu diketahui apakah benar jika Tergugat I belum melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran atas sebidang tanah seluas 7.600 m² sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015 dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 26.600.000.000,- (dua puluh enam milyar enam ratus juta rupiah) sehingga dapat dikategorikan sebagai cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa untuk dapatnya seseorang dinyatakan telah melakukan wanprestasi maka orang tersebut harus terlebih dahulu dinyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah lalai melaksanakan kewajibannya. Bahwa tata cara menyatakan seseorang telah wanprestasi adalah dengan cara melakukan peringatan tertulis yang dilakukan secara resmi melalui Pengadilan Negeri atau peringatan yang dilakukan tanpa melalui Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa selama proses persidangan, tidak pernah terungkap fakta baik melalui surat maupun saksi jika Tergugat I telah melakukan pelunasan pembayaran atas harga tanah yang dimaksud tersebut, justru dalil Penggugat yang menyatakan jika Tergugat I belum melakukan pelunasan pembayaran atas harga tanah yang dimaksud tersebut tidak pernah dibantah maupun disangkal oleh pihak lawan sehingga hal tersebut merupakan suatu fakta bahwa Tergugat I mengakui kebenaran dalil Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P.10A**, **P.10B**, **P.10C** dan **P.10D** berupa Surat tertanggal 7 Pebruari 2017 dan bukti pengiriman surat yang dilakukan melalui PT. Pos Indonesia dan biro pengiriman TIKI, maka telah ternyata jika Penggugat telah melakukan peringatan pertama kepada Albert Wiyogo selaku Komisaris PT. Manggarai International Realty (Tergugat I) mengenai pelunasan pembayaran atas harga sebidang tanah sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang belum dibayarkan oleh Tergugat I. Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P.11A** dan **P.11B** berupa Surat tertanggal 9 Maret 2017, perihal Permohonan Tanggapan Surat 7 Pebruari 2017 dan bukti pengiriman surat yang dilakukan melalui PT. Pos Indonesia, maka telah ternyata jika Penggugat telah melakukan peringatan kedua kepada kepada Albert Wiyogo selaku Komisaris PT. Manggarai International Realty (Tergugat I) mengenai belum adanya tanggapan/balasan dari Tergugat I terkait dengan surat yang telah dikirimkan oleh Penggugat pada tanggal 7 Pebruari 2017. Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **P.12A** dan **P.12B** berupa Surat tertanggal 25 April 2017, perihal Susulan Surat Permohonan Klarifikasi dan bukti pengiriman surat yang dilakukan melalui PT. Pos Indonesia, maka telah ternyata jika Penggugat telah melakukan peringatan ketiga kepada kepada Albert Wiyogo selaku Komisaris PT. Manggarai International Realty (Tergugat I) mengenai belum adanya tanggapan/balasan dari Tergugat I terkait dengan surat yang telah dikirimkan oleh Penggugat pada tanggal 7 Pebruari 2017 dan 9 Maret 2017;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada bukti surat bertanda **P.10A**, **P.10B**, **P.10C**, **P.10D**, **P.11A**, **P.11B**, **P.12A** dan **P.12B** maka Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim berkesimpulan jika sampai dengan saat ini, Tergugat I tidak pernah menanggapi surat-surat peringatan yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat I *in casu* Albert Wiyogo sehingga keadaan tersebut menempatkan Tergugat I dalam keadaan lalai karena tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran atas sebidang tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah dinyatakan lalai dalam melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati di dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015, maka Tergugat I haruslah dinyatakan telah terbukti melakukan cidera janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan agar Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 masing-masing dibuat dihadapan Tergugat II agar dibatalkan karena perbuatan Tergugat I yang telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*);

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata, apabila seseorang/debiitur telah dinyatakan dalam keadaan cidera janji (*wanprestasi*), maka yang dapat dilakukan oleh kreditur *in casu* Penggugat dalam perkara *a quo* adalah dapat menuntut beberapa tindakan, antara lain:

1. Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
2. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
3. Membayar ganti rugi;
4. Membatalkan perjanjian; dan
5. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Tergugat I telah terbukti melakukan cidera janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat, maka tuntutan Penggugat untuk membatalkan perjanjian yang telah ada *in casu* Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, Tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, Tanggal 28 Januari 2015 adalah beralasan menurut hukum dan akibat dari pembatalan perjanjian tersebut, maka keadaan para pihak harus dikembalikan seperti semula saat sebelum dibuatnya perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok persengketaan pertama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kedua telah terjawab sehingga selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai tuntutan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 dan angka 4 yang menuntut agar Tergugat I dinyatakan terbukti melakukan wanprestasi terhadap Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 dan selanjutnya menyatakan akta-akta tersebut batal menurut hukum, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas jika telah ternyata Tergugat I terbukti telah melakukan cidera janji (wanprestasi) dengan tidak melaksanakan isi kesepakatan yang tertuang dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015. Bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti melakukan cidera janji (wanprestasi) maka salah satu hak yang dimiliki Penggugat adalah menuntut pembatalan perjanjian, **sehingga petitum angka 2 dan angka 4 gugatan Penggugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 yang menuntut agar menyatakan Tergugat I telah melakukan tipu muslihat yang membawa kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut, Majelis Hakim berpendapat jika petitum tersebut tidak jelas apa yang diminta karena Penggugat dalam petitum tersebut hanya menuntut untuk menyatakan Tergugat I melakukan tipu muslihat yang membawa kerugian bagi Penggugat, tetapi di sisi lain, Penggugat tidak menyatakan tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat I berkaitan dengan hal apa atau perbuatan apa yang dikategorikan masuk dalam tipu muslihat menurut Penggugat, **sehingga terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang menuntut untuk memerintahkan Tergugat II menghapus dan menganggap tidak pernah terdaftar dalam buku register Tergugat II terkait adanya Akta Kesepakatan Bersama Nomor 20, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang telah dibuat Penggugat dan Tergugat I, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:



Menimbang, bahwa terhadap petitum yang demikian, menurut Majelis Hakim bukanlah kewenangan Hakim/Pengadilan untuk memerintahkan kepada Tergugat II untuk menghapus ataupun menganggap tidak pernah ada perbuatan hukum terkait dengan adanya Akta Kesepakatan Bersama Nomor 20, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 tersebut, karena menurut Majelis Hakim, hal itu adalah kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris yang berkaitan erat dengan Protokol Notaris dan PPAT atau yang dikenal dengan Pendokumentasian/tata kearsipan yang merupakan bagian yang penting dari administrasi kantor Notaris sehingga pihak lain tidak mempunyai kewenangan untuk mengatur mengenai pendokumentasian/tata kearsipan tersebut, **oleh karena itu, terhadap petitum angka 5 gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang menuntut agar perbuatan Tergugat II yang telah melegalisir Kwitansi Nomor: 001/MIR/2015 tanggal 28 Januari 2015 senilai Rp. 23.600.000.000,- (dua puluh tiga milyar enam ratus juta rupiah) dan Kwitansi Nomor: 002/MIR/2015 tanggal 29 April 2015 senilai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat II telah membantah dalil Penggugat tersebut karena perbuatan Tergugat II yang melegalisir kedua kwitansi tersebut didasarkan atas kewenangan Tergugat II sebagai Notaris sebagaimana ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), sehingga perbuatan Tergugat II hanya sebatas melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya tanpa ada kewajiban untuk memeriksa keaslian isi dari kwitansi tersebut, sehingga terhadap tindakan hukum Tergugat II dalam melegalisir kedua kwitansi tersebut adalah dibenarkan oleh hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas, bahwa tidak pernah terungkap fakta jika Tergugat I telah melakukan pembayaran atau pelunasan kepada Penggugat atas harga tanah yang menjadi obyek jual beli sebagaimana dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015, maka Majelis Hakim berpendapat jika isi dari kedua kuitansi tersebut tidak dapat dipastikan kebenarannya, tetapi terkait



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perbuatan Tergugat II yang telah melegalisir kedua kuitansi tersebut adalah perbuatan yang dapat dibenarkan menurut hukum dan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, **oleh karena itu, petitum angka 6 gugatan Penggugat adalah tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang menuntut agar Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dinyatakan batal karena adanya tipu muslihat yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pada uraian pertimbangan dalam pokok persengketaan yang pertama, jika telah dinyatakan bahwa Tergugat I telah terbukti melakukan penipuan/tipu muslihat saat pembuatan perjanjian jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 tersebut sehingga akta tersebut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga berdasar hukum jika Penggugat menuntut pembatalan terhadap akta tersebut, **oleh karena itu, petitum angka 7 gugatan Penggugat beralasan hukum dan dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang menuntut untuk memerintahkan Tergugat I menyerahkan kepada Penggugat atas fisik bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² atas nama Tergugat I, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 telah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta Tergugat I telah terbukti melakukan cidera janji (wanprestasi) sehingga mengakibatkan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 20, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 menjadi dibatalkan, maka hal tersebut memberikan konsekuensi jika keadaan para pihak harus kembali seperti semula sebelum adanya perjanjian tersebut termasuk juga hak-hak yang dimiliki oleh para pihak harus kembali seperti sediakala sebelum terjadinya perjanjian, **sehingga petitum angka 8 gugatan Penggugat adalah berdasar hukum dan dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang menuntut agar menyatakan Sita Jaminan dan Sita Revindicatoir atas sebidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² atas nama Tergugat I, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena selama proses pemeriksaan persidangan perkara *a quo* terhadap bidang tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² atas nama Tergugat I tidak pernah dilakukan/diletakkan sita dalam bentuk apapun, **maka terhadap petitum angka 9 gugatan Penggugat tersebut tidak berdasar hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10 yang menuntut agar Turut Tergugat I supaya tunduk dan patuh terhadap putusan ini dan memerintahkan Turut Tergugat I untuk menghapus dan dianggap tidak pernah ada dalam buku register terkait dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tanggal 30 April 2015, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait dengan tuntutan agar Turut Tergugat I supaya tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini adalah merupakan hal yang berdasar hukum karena pada prinsipnya setiap putusan pengadilan haruslah ditaati dan dilaksanakan oleh setiap orang khususnya terhadap pihak-pihak yang terkait langsung dengan putusan ini. Sedangkan terhadap tuntutan yang meminta agar Turut Tergugat I untuk menghapus dan dianggap tidak pernah ada dalam buku register terkait dengan terbitnya Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tanggal 30 April 2015, menurut Majelis Hakim bukanlah kewenangan Hakim/Pengadilan untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk menghapus ataupun menganggap tidak pernah ada perbuatan hukum terkait dengan adanya Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tanggal 30 April 2015 tersebut, karena menurut Majelis Hakim, hal itu adalah kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris yang berkaitan erat dengan Protokol Notaris dan PPAT atau yang dikenal dengan Pendokumentasian/tata kearsipan yang merupakan bagian yang penting dari administrasi kantor Notaris sehingga pihak lain tidak mempunyai kewenangan untuk mengatur mengenai pendokumentasian/tata kearsipan tersebut, **oleh karena itu, terhadap petitum angka 10 ini dapat dikabulkan hanya sebatas pada perintah agar Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 dan angka 12 yang menuntut agar Turut Tergugat II tunduk dan patuh terhadap putusan ini dan



agar Turut Tergugat II supaya menghapus dan dianggap tidak pernah ada dalam buku register terkait dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² atas nama Tergugat I serta meminta agar Turut Tergugat II supaya membalik nama sertifikat tersebut dari Tergugat I menjadi Penggugat, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut agar Turut Tergugat II supaya tunduk dan patut terhadap putusan perkara ini adalah merupakan hal yang berdasar hukum karena pada prinsipnya setiap putusan pengadilan haruslah ditaati dan dilaksanakan oleh setiap orang khususnya terhadap pihak-pihak yang terkait langsung dengan putusan ini. Sedangkan terkait dengan tuntutan agar Turut Tergugat II supaya menghapus dan dianggap tidak pernah ada dalam buku register terkait dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² atas nama Tergugat I serta meminta agar Turut Tergugat II supaya membalik nama sertifikat tersebut dari Tergugat I menjadi Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat jika hal tersebut bukanlah kewenangan dari Hakim/Pengadilan untuk memerintahkan Turut Tergugat II agar melaksanakan hal tersebut, karena Majelis Hakim berpendapat jika prosedur tersebut haruslah melalui mekanisme yang ada pada Kantor Pertanahan dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, **oleh karena itu, terhadap petitum angka 11 dan angka 12 ini dapat dikabulkan hanya sebatas pada perintah agar Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 13 yang menuntut agar menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena selama pemeriksaan perkara *a quo* di persidangan tidak pernah terungkap fakta adanya kerugian immateriil dan terlebih lagi, untuk menentukan ukuran kerugian immateriil yang diderita oleh seseorang sangatlah sulit sebab hal tersebut bersifat subjektif, **sehingga petitum angka 13 gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan harus ditolak;**



Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 14 yang menuntut agar menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap atas keterlambatan Tergugat I dalam mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² atas nama Tergugat I, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Akta Jual Beli Nomor: 39/2015 tanggal 30 April 2015, Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 telah dinyatakan batal, maka hal itu memberikan konsekuensi jika segala sesuatu yang disepakati dalam perjanjian-perjanjian tersebut menjadi batal dan berakibat keadaan yang telah berubah karena adanya penjanjian-perjanjian tersebut menjadi harus kembali dalam keadaan semula sebelum adanya perjanjian-perjanjian tersebut, termasuk berkaitan dengan penguasaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² atas nama Tergugat I yang dikuasai oleh Tergugat I haruslah dikembalikan kepada Penggugat tanpa syarat apapun, sehingga tuntutan Penggugat yang meminta uang paksa tersebut dirasa berlebihan, **oleh karena itu petitum angka 14 gugatan Penggugat tidak berdasar hukum dan harus ditolak;**

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 15 yang menuntut agar menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada permohonan banding dan kasasi, maka Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena untuk dapat dilakukannya putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu menurut ketentuan pasal 191(1) R.Bg mengatur syarat - syaratnya yaitu:

1. Adanya akta otentik atau akta dibawah tangan yang menurut Undang - Undang mempunyai kekuatan pembuktian;
2. Adanya putusan yang mempunyai kekuatan pasti (in kracht van gewijsde);
3. Adanya gugatan provisional yang dikabulkan;
4. Adanya sengketa mengenai Bezit Recht;

Bahwa mengacu pada ketentuan pasal 191 ayat (1) R.Bg tersebut diatas untuk tidak menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 (pada point 4) dan



terakhir dengan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001 dimana untuk dapat dijatuhkan putusan serta merta memenuhi hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang - Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
2. Gugatan Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv;
6. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
7. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*;

Bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tersebut dan juga ditentukan adanya syarat lain yaitu adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga dengan memperhatikan permohonan Penggugat dalam petitum ini kemudian dikaitkan dengan syarat - syarat untuk putusan bisa dijalankan terlebih dahulu dan dihubungkan pula dengan hal - hal yang terjadi di persidangan, **maka petitum angka 15 gugatan Penggugat tidaklah berdasar hukum dan haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada seluruh pertimbangan tersebut diatas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka gugatan selain dan selebihnya haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa untuk bukti - bukti selebihnya yang diajukan baik oleh Penggugat dan Tergugat II yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, oleh karena Majelis Hakim berpendapat jika terhadap bukti – bukti tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada relevansinya bila dihubungkan dalam perkara ini maka terhadap bukti – bukti tersebut haruslah dinyatakan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 192 ayat (1) R.Bg, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan penipuan/tipu muslihat dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 39/2015, Tanggal 30 April 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat II;
5. Menyatakan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 30, tanggal 27 Januari 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 32, tanggal 28 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Tergugat II dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Memerintahkan Tergugat I menyerahkan kepada Penggugat atas fisik bidang tanah beserta dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00035/Labuan Bajo tanggal 12-03-2015, Surat Ukur Nomor: 405/Labuan Bajo/2005 tanggal 06-03-2015 seluas 7.602 m² yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kabupaten Manggarai Barat, Kecamatan Komodo, Kelurahan Labuan Bajo atas nama Tergugat I;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 6.006.000,- (enam juta enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada hari Senin, tanggal 22 Oktober 2018, oleh **I Gede Susila Guna Yasa, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum.** dan **Widana Anggara Putra, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Lbj tanggal 28 Maret 2018 dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 30 Oktober 2018 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Maria Magdalena Pitkorna Christni, A.Md**, sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II serta tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ataupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum.

I Gede Susila Guna Yasa, S.H.

Widana Anggara Putra, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Maria Magdalena Pitkorna Christni, A.Md.

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya pendaftaranRp. 30.000,-
- Biaya ATK..... Rp. 340.000,-
- Biaya PanggilanRp. 5.625.000,-

Halaman 45 dari 46 - Putusan Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Lbj

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

- Biaya Meterai Rp. 6.000,-
- Biaya Redaksi Rp. 5.000,- +
- J u m l a h Rp. 6.006.000,- (enam juta enam ribu rupiah);