



PUTUSAN
NOMOR 68/PDT/2020/PT KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara yang memeriksa dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MAHRUP, lahir di Gresik tanggal 1 Januari 1977, bertempat tinggal di Tira Wage Residen No. 17 RT.003/RW.005 Kelurahan Wage Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur, Pekerjaan Wiraswasta; Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada ALFIAN, S.H., M.H., Advokat/Pengacara bertempat tinggal di Jalan Pasar Baruga RT.015/RW.005 Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2020, Selanjutnya disebut **Pembanding** semula **Tergugat ;**

Lawan:

ALFRIDA MINI RANDAN, S.Hut, Umur 44 Tahun, bertempat tinggal di Jalan Malik I No. 11 RT.011/RW.004 Kelurahan Korumba Kecamatan Mandango Kota Kendari, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;

Dalam Hal ini memberikan kuasa kepada M. KAMAL S., S.H., M.H., dan ABDUL RAHMAN, S.H., Advokat pada Kantor Advokat "M. KAMAL S., S.H., M.H., & ABDUL RAHMAN, S.H.," yang beralamat di Jalan Brigjen Katamso Lorong Bolubu No. 5 Kelurahan Baruga Kecamatan Baruga Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2020, Selanjutnya disebut **Terbanding** semula **Penggugat ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tanggal 17 November 2020 NOMOR 68/PDT/2020/PT KDI serta berkas perkara Pengadilan Negeri Kendari Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi dan surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 1 dari 18 hal. Putusan NOMOR 68 /PDT/2020/PT KDI



Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 28 Januari 2020 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam suatu perikatan jual-beli sebidang tanah milik Penggugat seluas 6.848 M2 (enam ratus delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 377/Kel. Lepo-Lepo atas nama Alfrida Mini Randan, S.Hut. (Penggugat), yang terletak di Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan harga Rp 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter atau harga seluruhnya sebesar Rp 1.712.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua belas juta rupiah) berdasarkan surat Perikatan Jual Beli tanggal 03 Agustus 2017;
2. Bahwa dari perikatan tersebut telah disepakati cara pembayarannya yaitu pembayaran uang muka 10 % (sepuluh persen) dari nilai harga yang disepakati yaitu Rp 171.200.000,- (seratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) namun ternyata hanya dibayar sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga disepakati lagi bahwa sisa uang muka sebesar Rp 71.200.000,- (seratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) akan ditambahkan pada pembayaran angsuran tahap pertama;
3. Bahwa pembayaran selanjutnya disepakati secara bertahap sebanyak 4 (empat) kali dalam kurun waktu setahun atau per tiga bulan, yaitu:
 - 3.1. Pembayaran tahap I pada tanggal 03-11-2017 sejumlah Rp 385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) ditambah sisa pembayaran uang muka sebesar Rp 71.200.000,- (seratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) sehingga seluruhnya sebesar Rp 456.400.000,- (empat ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
 - 3.2. Pembayaran tahap II pada tanggal 03-02-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
 - 3.3. Pembayaran tahap III pada tanggal 03-05-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);Pembayaran tahap IV pada tanggal 03-08-2018 sebesar Rp385.500.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
4. Bahwa dari empat tahap tersebut, tidak satu tahap pun yang dipenuhi Tergugat, padahal Penggugat telah memberikan kelonggaran pada saat pelunasan sisa pembayaran dengan kewajiban menambahkan denda sebesar 4 % (empat persen) dari nilai yang belum dibayar dengan jangka



waktu 6 (enam) bulan pada tanggal 03-02-2019, bahkan jika masih terjadi keterlambatan dari tanggal 03-02-2019 tersebut, Tergugat masih diberi waktu Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi 6 (enam) bulan ke depannya dengan denda 7 % (tujuh persen) sehingga dari perikatan tersebut Tergugat mempunyai waktu membayar lunas harga tanah Pengugat paling lambat tanggal 03-08-2019 namun sampai sekarang telah melampaui 4 (empat) bulan setelah batas akhir tersebut tidak juga ada upaya dari Tergugat untuk memenuhi isi perikatan;

5. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi prestasinya sebagaimana perikatan yang telah ditandatangani pada tanggal 03 Agustus 2017, maka Penggugat pun secara mutatis-mutandis tidak melakukan penyerahan sebidang tanah seluas 1.712 M2 (seribu tujuh ratus dua belas meter persegi) kepada Tergugat setiap tahapan pembayaran dan tidak melakukan pemecahan sertipikat sesuai luas yang dibayar, hingga seluruhnya juga tidak diserahkan dengan pelunasan pembayaran harga tanah seluruhnya pula;
6. Bahwa sejak awal keterlambatan Tergugat tidak memenuhi prestasinya maka Penggugat telah dua kali melayangkan surat teguran (sominasi) kepada Tergugat namun tidak mendapat tanggapan dari Tergugat, sehingga beralasan hukum apabila Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
7. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan telah melampaui 4 (empat) bulan lebih terhitung sejak tanggal 03 Agustus 2019, maka menurut hukum, perikatan tersebut telah tidak mengikat lagi dan oleh karena itu Penggugat memohon agar perikatan jual beli tanah Penggugat dengan Tergugat dibatalkan dan oleh yang menyebabkan batalnya perikatan tersebut adalah Tergugat, maka Penggugat memohon agar uang muka tanah yang telah diterima Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dianggap tidak pernah ada atau hangus;
8. Bahwa jika dihitung dari tanggal 03 Agustus 2019 hingga sekarang maka Tergugat telah merugikan Penggugat karena sejak disepakatinya perikatan pada tanggal 03 Agustus 2017 Penggugat tidak atau sudah terbatas untuk mengolah tanah milik Penggugat, bahkan sudah ada orang lain (pihak ketiga) yang mencoba menguasai tanah milik Penggugat tersebut, dan patutlah apabila Tergugat dihukum membayar kerugian Penggugat setiap bulannya diperhitungkan sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atau sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang harus dibayar



oleh Tergugat kepada Penggugat sesaat setelah putusan atas gugatan a quo mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

9. Bahwa terhadap perbuatan wanprestasi Tergugat atas janjinya akan melunasi harga tanah milik Penggugat tersebut, Penggugat telah melakukan upaya kekeluargaan dan musyawarah bahkan telah mensomasi Tergugat namun tidak ada tanggapan atau tidak berhasil, sehingga satu-satunya jalan dan sesuai klausula domisili hukum dalam surat perikatan adalah dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Kendari ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :
Primer :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perikatan jual-beli pada tanggal 03 Agustus antara Para Penggugat dan Tergugat dengan obyek tanah milik Penggugat seluas 6.848 M2 (enam ratus delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 377/Kel. Lepo-Lepo atas nama Alfrida Mini Randan, S.Hut. (Penggugat), yang terletak di Kelurahan Baruga, Kecamatan Baruga, Kota Kendari dengan harga Rp 250.000,(dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter atau harga seluruhnya sebesar Rp 1.712.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua belas juta rupiah) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas Perikatan Jual-Beli Tanah sebagaimana tersebut pada petitum nomor 2 di atas, dengan tidak membayar lunas harga tanah milik Penggugat sampai dengan batas akhir tanggal 03 Agustus 2019;
4. Menyatakan batal Perjanjian Jual-Beli Tanah pada tanggal 03 Agustus 2017 antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tersebut pada petitum nomor 2 di atas;
5. Menyatakan bahwa uang muka harga tanah milik Penggugat yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dianggap tidak pernah ada (uang panjar hangus);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas kelalaian Tergugat memenuhi isi perikatan selama 4 (empat) bulan sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) secara tunai seketika putusan atas gugatan a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;



7. Membebaskan biaya perkara menurut hukum yang berlaku. Subsider :
Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan **Terbanding semula Penggugat** tersebut, Pembanding semula Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya terkecuali yang secara terang dan nyata Tergugat mengakui kebenarannya;
2. Bahwa apabila ditelaah secara mendalam gugatan Penggugat ini, Tergugat menyatakan bahwa Penggugat tidak cermat atau akurat dalam menganalisa dan menyusun surat gugatannya sehingga berdampak tidak jelas identitas Tergugat dimana disebutkan dalam surat gugatannya bahwa Tergugat berjenis kelamin perempuan, padahal nyatanya Tergugat adalah berjenis kelamin laki-laki tuleng, sehingga menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur mengenai subjek hukum dalam perkara ini;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena adanya pihak yang lain tidak turut serta digugat oleh Penggugat, oleh karena tanah yang menjadi objek dalam surat Perikatan Jual beli tertanggal 03 Agustus 2017 adalah tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 377/Lepo-lepo, Gambar Situasi No. 837/1985, tanggal 04-02-1985, telah dialihkan sebahagian oleh Tergugat kepada para User yang membeli kavling tanah secara mengangsur tersebut;

DALAM KONVENSI

1. Tergugat konvensi/penggugat rekonvensi menolak dengan tegas semua dalil penggugat konvensi/tergugat rekonvensi, kecuali yang tergugat konvensi/penggugat rekonvensi akui dalam jawaban gugatan ini;
2. Dalil poin 1 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi tidak perlu tergugat tanggapi lebih lanjut karena sudah merupakan fakta hukum;
3. Dalil poin ke 2 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi dapat tergugat konvensi/penggugat rekonvensi tanggapi sebagai berikut :
Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi
Bahwa kesepakatan dari awal antara penggugat dan tergugat pembayaran uang muka dilakukan II (dua kali) pembayaran pertama Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pelunasan pembayaran berikutnya tahap I atau tiga bulan namun tergugat dengan itikad baik datang dari Surabaya dua bulan kemudian yakni pada tanggal 03 – 11- 2017 bertemu di rumah penggugat dan hendak melunasi sisa uang muka harga sebidang tanah,



namun penggugat menolak pelunasan tersebut, selain dari pada itu tergugat menawarkan dua sertifikat miliknya diantaranya I (satu) terletak di kota kendari dan yang 1 (satu) lagi terletak di kecamatan konda kab konsel masing-masing terletak di propinsi Sulawesi tenggara sebagai jaminan.

4. Dalil poin ke 3 gugatan penggugat konvensi / tergugat rekonsensi dapat tergugat konvensi / penggugat rekonsensi tanggapi sebagai berikut :
Bahwa dapat dipastikan bahwa pembayaran tahap I pada tanggal 03 – 11 – 2017 sejumlah Rp.385.500.000.(tiga ratus delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah adalah salah seharusnya tanggal 03 – 12 – 2017 dikarenakan surat mulai terhitung tanggal 03 – 09- -2017 dan dengan adanya kompensasi satu bulan, yang telah di berikan tergugat oleh penggugat, sebab perikatan jual beli sebidang tanah di tandatangani tertanggal 03 – agustus 2017 selain dari pada itu sebidang tanahpun seluas 6848 M2 (enan ribu delapan ratus empat puluh delapan meter persegi) ternyata tidak sesuai luasan sebidang tanah milik penggugat yang tertera dalam sertipikat setelah berulan kali di lakukan pengukuran secara manual;
5. Dalil poin ke 4 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat tergugat konvensi/penggugat rekonsensi tanggapi sebagai berikut ; Bahwa tergugat tidak dapat melanjutkan pembayaran tahap I sampai dengan pembayaran tahap IV dan seterusnya dikarenakan adanya seorang lelaki yang bernama jafaruddin datang ke objek /lokasi pada tahun 2018, mengaku berhak atas sebidang tanah yang telah di jual penggugat kepada tergugat bahkan sebagian tanah miliknya jafaruddin sudah di jual melalui kuasa penjualan tanahnya dan sudah berdiri 6 unit rumah dan I (satu) pondasi di atas objek tersebut, sehingga dapat bertentangan pada pasal 4 dalam perikatan jual beli,yang berbunyi sebagai beriku;
Bahwa tanah hak tersebut di atas dibeli dalam keadaan bebas dari semua dan segala ikatan serta pemberatan, bebas dari hak tanggungan, serta bebas dari segala sitaan dan sengketa dan bebas dijamin bahwa pihak pertama adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk melakukan pengalihan, sehingga pihak kedua dijamin tiadanya gangguan atau rintangan dalam bentuk dan alasan apapun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dab/atau turut berhak atas tanah hak milik tersebut;
Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi.
6. Dalil poin ke 5 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat tergugat konvensi / penggugat rekonsensi tanggapi sebagai berikut; Bahwa tergugat konvensi tidak dapat memenuhi prestasinya di karenakan luas tanah penggugat rekonsensi tidak sesuai isi sertipikat dengan isi luas tanah



yang telah di perjual belikan antara pengugat rekonsensi dan tergugat konvensi ;

7. Dalil poin ke 6 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat tergugatkonvensi/penggugat rekonsensi tanggapi sebagai berikut : Bahwa tergugat tidak tanggapi surat teguran (somasi) penggugat di karenakan penggugat terlebih dulu tidak tanggapi keluhan tergugat dengan adanya pihak lain yang mengaku berhak atas tanah yang telah di jual penggugat kepada tergugat;
8. Dalil poin ke 7 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat tergugat konvensi/penggugat rekonsensi tanggapi sebagai berikut;
9. Dalil poin ke 8 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat tergugat konvensi/penggugat rekonsensi tanggapi berikut; Bahwa adapun tergugat mengolah tanah milik penggugat bahkan menjual dengan cara kavling di karenakan atas dasar persetujuan secara lisan oleh penggugat kepada tergugat;
10. Dalil poin ke 9 gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonsensi dapat tergugat konvensi/penggugat rekonsensi tanggapi sebagai berikut; Bahwa tergugat sudah melakukan upaya kekeluargaan dan musyawarah lewat via telpon melalui saksi nengah suaryo keluarga penggugat namun tidak ada tanggapan dari pihak penggugat;

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonsensi;
2. Bahwa tergugat konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai penggugat rekonsensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap penggugat konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai tergugat rekonsensi;
3. Bahwa atas perbuatan pengugat konvensi/tergugat rekonsensi yang tidak melaksanakan perikatan jual beli sesuai dengan perjanjian jual beli tanah pada tanggal 03 agustus 2017;
4. Bahwa dikarenakan Tergugat konvensi menolak pembayaran pelunasan uang muka sejumlah Pp.71.200.000,00 (tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) dan sebagian pembayaran tahap I (satu) sejumlah Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi Rp.128.800.000,00 (seratus dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah);
5. Bahwa atas perbuatan pengugat konvensi/tergugat rekonsensi yang telah wanprestasi tersebut, sudah sangat jelas bahwa pengugat



- konvensi/tergugat rekonsensi tidak memiliki itikad baik, dengan menolak pembayaran sejak awal tergugat konvensi/penggugat rekonsensi;
6. Bahwa dengan digugatnya tergugat konvensi/penggugat rekonsensi oleh pengugat konvensi/tergugat rekonsensi maka tergugat konvensi/penggugat rekonsensi mengalami kerugian materiil dan imateriil. nama baik tergugat konvensi/penggugat rekonsensi menjadi tercemar, hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu, dan disamping itu tergugat konvensi/penggugat rekonsensi telah telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran;
 7. Bahwa jika diperinci kerugian tergugat konvensi/penggugat rekonsensi tersebut diatas dalam butir 5 adalah : - Kerugian materiil: berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha tergugat konvensi/penggugat rekonsensi karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara. Keuntungan yang diharapkan adalah Rp. 575.000.000.(lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah). - Kerugian immateriil: berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas tergugat konvensi/penggugat rekonsensi, dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp. 1.150.000.000.(satu milyar seratus lima puluh juta rupiah);
 8. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun tergugat tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp 500.000. (limaa ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna; Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, tergugat konvensi/penggugat rekonsensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri kendari agar berkenan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard);

DALAM KONVENSI POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat surat perjanjian tertanggal 03 Agustus 2017 yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat/ Konvensi dengan Tergugat/Rekonvensi;
3. Membebankan biaya perkara kepada penggugat konvensi/tergugat rekonvensi;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi/tergugat konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Pengugat Konvensi/tergugat rekonvensi adalah wanprestasi;
3. Menghukum tergugat rekonvensi/penggugat konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) serta imateriil sebesar Rp. 1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus tanpa syarat dan beban apapun;
4. Menghukum tergugat untuk membayar dwangsom sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika tergugat tidak bersedia atau lalai menjalankan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;
5. Menghukum tergugat untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (uit voerbaarbijvoerraad).

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (exaequoetbono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kendari telah menjatuhkan putusan tanggal 10 September 2020 Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perikatan Jual-Beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 03 Agustus 2017 adalah sah menurut hukum;



3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atas Perikatan Jual-Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 03 Agustus 2017 tersebut;
4. Menyatakan batal Perjanjian Jual-Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 03 Agustus 2017 tersebut;
5. Menyatakan uang muka harga tanah milik Penggugat yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dianggap tidak pernah ada;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp286.000,00 (dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 9 /Pdt.G/2020/PN. Kdi tanggal 10 September 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kendari yang menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 9/Pdt.G/2020/PN. Kdi tanggal 10 September 2020;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 24 September 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 24 September 2020 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 24 September 2020, Memori banding tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

Alasan-alasan/keberatan-keberatan banding pada intinya sebagai berikut :

1. KEBERATAN PERTAMA

Bahwa putusan judex factie pengadilan negeri kendari Nomor 9/Pdt.G /2020/PN.Kdi. tanggal 2 SEPTEMBER 2020 (untuk selanjutnya disebut sebagai putusan judex factie), Sangat keliru dan melanggar asas hukum acara perdata dalam Menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi (inkar janji) atas perikatan jual beli tanah antara penggugat dan tergugat tanggal 03 agustus 2017 tersebut.

Putusan ini bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, sesuai pada duplik tergugat dinyatakan/dikatakan bahwa, pihak penggugat (alfrida mini randan, S.Hut) yang telah menolak pembayaran sisa uang muka dari tergugat (Mahrup) (halaman 14 dari 24 putusan perdata gugatan Nomor



9/Pdt.G/2020/PN.Kdi). kemudian daripada itu berdasarkan kesaksian atas nama DASAR MUDASYIR ACHMAD Tidak sepenuhnya dituangkan dalam putusan ini (halamana 20 dari 24 putusan gugatan nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Kdi), dimana faktanya saksi atas nama DASAR MUDASYIR ACHMAD mengetahui perihal penolakan pembayaran pelunasan uang muka dan sebagian pembayaran angsuran dari TERGUGAT 4 (mahrup) kepada PENGGUGAT (alfrida mini randan,S.Hut). selain itu, saksi DASAR MUDASYIR ACHMAD adalah salah satu saksi yang ikut serta kerumah PENGGUGAT bersama TERGUGAT dan satu orang saksi lain yang saat ini menjadi pengacara/kuasa hukum dari TERGUGAT yang juga menyaksikan penolakan pembayaran tersebut..

Bahwa tergugat/pembanding tidak memiliki niat sama sekali untuk tidak membayar pelunasan sisa uang muka dan pembayaran angsuran dari tanah tersebut, hal yang membuat tergugat/pembanding tidak membayar pelunasan sisa uang muka dari sebidang tanah yang diperjual belikan dikarenakan dari pihak penggugat/terbanding yang telah menolak pembayaran tersebut diawal (halaman 14 alinea kesatu (1) dari 24 putusan perdata gugatan nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Kdi).. Bahwa Setelah beberapa bulan berjalan, ada pihak ketiga atas nama JASFARUDDIN yang mengaku berhak atas sebagian tanah yang telah di perjual belikan oleh penggugat/terbanding kepada tergugat/pembanding Bahwa bukti yang dapat di tunjukan oleh jasaruddin adalah; - surat pengalihan hak dan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah dari kantor kelurahan baruga kecamatan baruga kota kendari propinsi Sulawesi tenggara.

Bahwa walaupun bukti tersebut bukan merupakan bukti sertifikat tanah namun tetap bertentangan tentang pemberian jaminan penggugat/terbanding kepada tergugat/pembanding dalam perikatan jual beli pada pasal 4 yang intinya penggugat/terbanding menjamin tiadanya gangguan atau rintangan dalam bentuk dan alasan apapun dari pihak manapun yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak atas tanah hak milik tersebut.

Bahwa Setelah adanya pengakuan dan bukti surat yang diserahkan oleh pihak yang mengakui berhak atas tanah tersebut (jasfaruddin) maka pihak tersebut telah dijadikan saksi oleh kuasa hukum tergugat/pembanding dimuka pengadilan dan telah diambil sumpahnya sesuai ketentuan Undang-undang, namun pada faktanya jasaruddin tidak dicantumkan sebagai saksi dimuka pengadilan (halaman 19 dari 24 putusan perdata gugatan nomor 9/Pdt.G/PN.Kdi), ini jelas telah melanggar aturan yang berlaku ;



Adapun alasan yuridisnya tergugat/pembanding uraikan sebagai berikut :

1. Pertimbangan hukum a quo, melanggar asas hukum acara perdata yang berlaku,.

Sebagaimana pasal 279 reglement op de rechtsvordering (Rv) yang berbunyi ; "barang siapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain, dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan'.

2. Melanggar pula prinsip hukum acara perdata lainnya yang menentukan bahwa "syarat mutlak untuk dapat melibatkan pihak lain dimuka pengadilan adalah harus adanya perselisihan hukum/sengketa hukum dengan pihak lain tersebut." Tidak dapat melibatkan sembarang orang dimuka pengadilan tanpa adanya perselisihan/sengketa hukum dengannya. Hal tersebut sejalan dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung tgl 13 desember 1958 no.4 k/sip/1958,yang pada intinya menyatakan; bahwa syarat muklat untuk menuntut seseorang di depan pengadilan harus adanya sengketa atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak. Bahwa menyikapi pertimbangan hukum putusan yudex factie dalam perkara ini, bila dihubungkan dengan asas/ prinsip hukum acara perdata tersebut diatas, maka jelas pertimbangan hukum yudex factie sangat keliru dan melanggar asas hukum acara perdata.

2. KEBERATAN KEDUA

Bahwa judex factie sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya khususnya dalam Menyatakan batal perjanjian jual beli tanah antara penggugat dengan tergugat tanggal 03 agustus 2017. Mengacu pada pembuktian T-6 (halaman 20 dari 24 putusan gugatan nomor 9/pdt.g/2020/pn.kdi adanya bukti fotocopy sesuai asli surat pernyataan pemesanan tanah kavling sebanyak 30 user dan sebagian user telah menguasai objek tersebut dengan cara berkebun bahkan ada yang membangun rumah parmanen perikatan jual beli yang telah dibatalkan oleh majelis hakim pengadilan negeri kendari seharusnya TIDAK DIBATALKAN sebab pembatalan tersebut,bertentangan izin/surat kuasa penjualan tanah dari pihak penggugat/terbanding dan pihak tergugat/pembanding,

Bahwa surat kuasa penjualan sebidang tanah dari pihak tergugat/pembanding dan dari pihak penggugat/terbanding dalam perkara ini tidak pernah di batalkan oleh pihak siapapun dan masih berlaku.

3. KEBERATAN KETIGA



Hal yang sangat berat untuk diterima oleh tergugat/pembanding berada dipoin ini, dimana yudix factie pengadilan negeri kendari yang mengadili perkara nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Kdi telah Menyatakan uang muka harga tanah milik penggugat yang telah dibayar oleh tergugat kepada penggugat sebesar Rp. 100.000.000.00 (seratus juta rupiah), dianggap tidak pernah ada. Dengan adanya putusan tersebut sangat merugikan tergugat/pembanding,dan merugikan para user serta merugikan penenerima surat kuasa penjualan tanah yang ikut berkorban. Bahwa terjadinya perjanjian jual beli tanah yang telah diperjanjikan antara penggugat/terbanding dan tergugat/pembanding atas kesepakatan kedua belah pihak tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan tanpa adanya perjanjian batal bahkan di sebut dalam perikatan jual beli ini pada pasal 7 bahwa segala sesuatu yang belum di atur dalam perjanjian jual beli ini,akan di atur secara musyawarah dan mufakat antara pihak pertama dan pihak kedua,hal ini belum sempat di lakukan oleh kedua belah pihak di karenakan tergugat/pembanding berada di jawa tempat dimana tergugat berdomisi dan terkendala corona/covid 19.sehingga pada saat sidang mediasipun tidak sempat hadir kecuali kuasa hukum tergugat/pembanding. Bapak ketua/ Majelis Hakim banding Yth; Berdasarkan atas keseluruhan fakta-fakta dan alasan-alasan yuridis sebagaimana telah diuraikan diatas, maka perkenankan tergugat/Pembanding mohon kearifan dan ketegasan bapak ketua/ majelis hakim banding yang arif bijaksana berkenan meluruskan segala kekeliruan/pelanggaran hukum acara perdata dalam mengadili perkara ini ditingkat pertama dengan menjatuhkan putusan yang benar sesuai hukum yang berlaku dengan amar putusan sebagai berikut;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari tergugat/pembanding ;
- Membatalkan putusan pengadilan Negeri kendari tanggal 2 September 2020 Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Kdi yang dimohonkan banding tersebut, dan MENGADILI SENDIRI DALAM EKSEPSI

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan eksepsi tergugat/pembanding untuk seluruhnya ;
- Menyatakan tergugat/.pembanding tidak melakukan wanprestasi (inkar janji);



- Menyatakan tetap berlaku dan sah menurut hukum perjanjian jual beli antara penggugat/terbanding dan tergugat/pembanding dan tidak dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum tanpa beban dan syarat apapun.
- Menyatakan uang muka pembayaran tanah sebesar Rp.100.000.000.00,(seratus juta rupiah) tetap ada dan tidak pernah dianggap tidak pernah ada;
- Menyatakan penggugat/terbanding telah ingkar janji (wanprestasi) karena menolak pembayaran pelunasan sisa uang muka harga tanah yaitu RP.71200.000,-(tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) dan menolak pembayaran angsuran pertama/di awal yaitu Rp.128.800.000,-(seratus dua puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah).
- Menghukum penggugat/terbanding untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;

SUBSIDAIR;

Bilamana majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang benar dan seadil-adilnya sesuai hukum yang berlaku (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra memori banding tanggal 7 Oktober 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 7 Oktober 2020, pada dasarnya sebagaimana termuat dalam E - Court :

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 10 November 2020 masing-masing telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa tentang materi memori banding Pembanding dahulu tergugat , Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding menyatakan Tergugat /pembanding tidak memiliki niat sama sekali untuk tidak membayar pelunasan sisa uang muka dan pembayaran angsuran dari tanah tersebut, hal yang membuat tergugat/pembanding tidak



membayar pelunasan sisa uang muka dari sebidang tanah yang diperjual belikan dikarenakan dari pihak penggugat/terbanding yang telah menolak pembayaran dari pbanding, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dalam jawaban gugatan pbanding menyatakan kesepakatan dari awal antara penggugat dan tergugat pembayaran uang muka dilakukan II (dua kali) pembayaran pertama Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pelunasan pembayaran berikutnya tahap I atau tiga bulan namun tergugat dengan itikad baik datang dari Surabaya dua bulan kemudian yakni pada tanggal 03 – 11- 2017 bertemu di rumah penggugat dan hendak melunasi sisa uang muka harga sebidang tanah, namun penggugat menolak pelunasan tersebut, selain dari pada itu tergugat menawarkan dua sertifikat miliknya diantaranya I (satu) terletak di kota kendari dan yang 1 (satu) lagi terletak di kecamatan konda kab konsel masing-masing terletak di propinsi Sulawesi tenggara sebagai jaminan.

Bahwa pembayaran yang akan dilakukan Pbanding dengan adanya jaminan sertifikat merupakan bentuk perjanjian juga yang memerlukan persetujuan pihak terbanding dahulu penggugat, penggugat tidak setuju dan masih mengikuti materi surat Perikatan Jual Beli tanggal 03 Agustus 2017 sehingga penolakan yang disampaikan Terbanding dahulu penggugat cukup beralasan;

2. Bahwa dalil alasan/keberatan dalam memori banding yang menyatakan : Setelah beberapa bulan berjalan, ada pihak ketiga atas nama JASFARUDDIN yang mengaku berhak atas sebagian tanah yang telah di perjual belikan oleh penggugat / terbanding kepada tergugat/pbanding. Pengadilan Tinggi berpendapat , hal tersebut sudah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Kendari yang menyatakan kepemilikan Penggugat atas tanah telah bersertifikat Hak Milik dan sepanjang tidak tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka Sertifikat merupakan bukti yang kuat dan sempurna;
3. Bahwa tentang alasan/keberatan memori banding yang menyatakan Pertimbangan hukum a quo, melanggar asas hukum acara perdata yang berlaku,. Sebagaimana pasal 279 reglement op de rechtsvordering (Rv) yang berbunyi ; "barang siapa mempunyai kepentingan dalam suatu perkara perdata yang sedang berjalan antara pihak-pihak lain, dapat menuntut untuk menggabungkan diri atau campur tangan'. Melanggar pula prinsip hukum acara perdata lainnya yang menentukan bahwa "syarat mutlak untuk dapat melibatkan pihak lain dimuka pengadilan adalah harus adanya perselisihan hukum/sengketa hukum dengan pihak lain tersebut." Tidak dapat melibatkan sembarang orang dimuka pengadilan tanpa adanya perselisihan/sengketa hukum dengannya.



Bahwa dalam hal ini Majelis Hakim Tinggi berpendapat oleh karena dalam perkara ini gugatan mendasarkan adanya Perikatan Jual beli tanggal 03 Agustus 2017 maka sudah cukup yang dijadikan pihak dalam gugatan ini adalah pihak yang tercantum dalam Akta Perikatan tersebut, jika ada pihak lain yang keberatan atas putusan ini terdapat upaya hukum yang lain ;

4. Bahwa tentang alasan memori banding yang menyatakan *judex factie* sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya khususnya dalam Menyatakan batal perjanjian jual beli tanah antara penggugat dengan tergugat tanggal 03 Agustus 2017.

Pengadilan Tinggi berpendapat alasan yang dikemukakan pembeding dalam memori banding tersebut tidak dapat melemahkan pembuktian dalam putusan Pengadilan Negeri Kendari karena pertimbangan hukum dan fakta putusan pengadilan negeri telah , menguraikan hal hal yang terdapat dalam isi Perikatan Jual beli para pihak dan unsur unsur yang terkandung dalam pasal 1320 KUHPerdara, Cidera janji, pasal 1238 KUHPerdara, pasal 1243 KUHPerdara, pasal 1266 KUHPerdara, pasal 1267 KUHPerdara dan lainnya ; Kebatalan perjanjian merupakan risiko bagi pihak yang tidak menepati janji sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Kendari ;

5. Bahwa tentang keberatan /alasan memori banding yang menyatakan dimana *yudix factie* pengadilan negeri kendari yang mengadili perkara nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Kdi telah Menyatakan uang muka harga tanah milik penggugat yang telah dibayar oleh tergugat kepada penggugat sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), dianggap tidak pernah ada. Dengan adanya putusan tersebut sangat merugikan tergugat/pembeding,dan merugikan para user serta merugikan penerima surat kuasa penjualan tanah yang ikut berkorban.

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara berpendapat tentang kerugian yang dialami pihak pembeding dahulu tergugat merupakan risiko bagi tergugat yang ingkar janji ;

Berdasarkan uraian diatas maka dalil keberatan putusan pengadilan Negeri dengan alasan yang dikemukakan pembeding dahulu tergugat dalam memori banding disimpulkan alasan dalil tersebut beralasan untuk ditolak dan tidak dapat membatalkan/melemahkan putusan pengadilan Negeri Kendari Nomor 9/Pdt.G/2020/PN.Kdi

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 9/Pdt.G/2010/PN Kdi tanggal 10 September 2020, Memori Banding dari Pembeding semula Tergugat dan



Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat , Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Pembanding semula Tergugat di dalam Memori Bandingnya, serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat , tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 9/Pdt.G/2020/PN Kdi tanggal 10 September 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) pasal-pasal dari R.Bg (Reglement Buitengewesten), pasal-pasal dari Rv (Reglement of de Rechtsvordering) serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 9/Pdt.G /2020/PN Kdi, tanggal 10 September 2020 yang dimohonkan banding ;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara pada hari **Senin, tanggal 30 November 2020** oleh kami, **Sapawi, S.H.,M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara selaku Hakim Ketua Majelis, **Cipta Sinuraya, S.H., M.H,** dan **Dwi Sudaryono, S.H.,M.H.,** masing-masing Hakim Anggota yang ditunjuk untuk mengadili



perkara ini, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, tanggal 17 November 2020 Nomor 68/PDT/ 2020/PT KDI, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu, Tanggal 3 Desember 2020** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta **Muhammad Iqbal, S.H** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

1. Cipta Sinuraya, S.H., M.H

Sapawi, S.H., M.H

Ttd.

2. Dwi Sudaryono, S.H.,M.H

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

Muhammad Iqbal, S.H.,M.H

Perincian biaya perkara :

Meterai Putusan	Rp6.000,00
Redaksi Putusan	Rp10.000,00
Administrasi/Pemberkasan	<u>Rp134.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;