



**PUTUSAN**  
**Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Amlapura yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**SANDRINE HOLLEBEKE**, berkedudukan di Banjar Mas, Desa Nyuh Kuning, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar dalam hal ini memberikan kuasa kepada MILA TAYEB SEDANA, S.H., dan DR. MUNNIE YASMIN, S.H, M.H, M.Kn, Para Advokat yang berkantor di Kantor Advokat MTS LAW OFFICE, beralamat di Jalan Villa Umalas Nomor 10, Kerobokan - Badung. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Desember 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada hari Rabu, 16 Januari 2019 dengan Register Nomor 18/Reg.SK/2019/PN Amp, yang selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGGUGAT** ;

Lawan :

**DESAK NYOMAN KARMINI**, berkedudukan di Jalan Tukad Unda VIII Nomor 2, Desa/Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar dalam hal ini memberikan kuasa kepada HOLLY RAYMOND SIAHAAN, S.H., I MADE SUKARENA, S.H., I MADE SUKA ARDANA, S.H., I GEDE AGUNG SUPARWATA, S.H., Semuanya Advokat pada Kantor Hukum HRMS LAW FIRM, yang beralamat di Kota Ayodhya, Jl. M.H. Thamrin Blok P8, Tower Coral No. 1660, Tanggerang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Maret 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada hari Kamis, 14 Maret 2019, yang selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amlapura pada tanggal 16 Januari 2019 dalam Register Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Tergugat adalah pemilik atas dua bidang tanah sebagai berikut:
  - a) Hak Milik Nomor 647 Desa Purwakerthi, Surat Ukur tertanggal 07 Januari 2011, Nomor 344/Purwakerthi/2011, luas tanah 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Propinsi Bali, tercatat atas nama DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat) yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 18, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 9 Desember 1997, tercatat atas nama DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat) selanjutnya disebut Objek Sengketa I;
  - b) Hak Milik Nomor 574 Desa Purwakerthi, Surat Ukur tertanggal 01 Juli 2010, Nomor 236/Purwakerthi/2010 luas tanah 220 m2 (dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Propinsi Bali, tercatat atas nama **DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat)** yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 17, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 9 Desember 1997, tercatat atas nama **DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat)**, selanjutnya disebut Objek Sengketa II.
- 2) Bahwa Penggugat membeli objek sengketa I dan Objek Sengketa II dari Tergugat dan telah membayar lunas atas kedua objek sengketa tersebut kepada Tergugat sebesar Rp 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah), hal ini dinyatakan dengan surat pernyataan lunas yang ditandatangani oleh Tergugat pada tanggal 30-10-2014 (tiga puluh Oktober dua ribu empat belas);
- 3) Bahwa transaksi jual beli pada poin 2 tersebut diatas dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 04-11-2014 (empat

*Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp*



November dua ribu empat belas) yang dibuat di hadapan I Wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem (Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Tergugat sebagai Pihak Kedua);

- 4) Bahwa walaupun transaksi jual beli tersebut telah lunas namun belum bisa dilakukan proses balik nama karena status hak obyek sengketa I dan II adalah hak milik sedangkan warga negara asing hanya bisa memiliki tanah dengan hak pakai, hal ini diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 42 huruf b yang menentukan bahwa “ yang dapat mempunyai hak pakai ialah (a) Warga Negara Indonesia, (b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia,...”. Sehingga harus dilakukan proses penurunan hak atas tanah dari hak milik menjadi hak pakai, hal ini telah disepakati dan dituangkan dalam Pasal 2 dan 3 Akta Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 04-11-2014 (empat November dua ribu empat belas) yang dibuat di hadapan I Wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem:

**Pasal 2:**

*“bahwa cara pembayaran dilakukan secara sekaligus, dimana Pihak Pertama telah melakukan pembayaran kepada Pihak Kedua sebesar Rp 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) sebelum penandatanganan akta ini, sehingga akta ini berlaku sebagai tanda terima yang sah.”*

**Pasal 3:**

*“bahwa proses balik nama tanah dihadapan pejabat yang berwenang akan dilakukan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua setelah tanah digabung menjadi satu bagian dan tanah sudah diturunkan haknya menjadi Hak Pakai atau hak sejenis yang dapat dimiliki Pihak Kedua.”*

- 5) Bahwa terkait poin 4 tersebut di atas, maka terhadap obyek sengketa I dan II telah dilakukan proses penurunan hak yang dibiayai oleh Penggugat sehingga status hak obyek sengketa I dan II dari hak milik menjadi hak pakai, berikut rinciannya:
- a. Hak Milik Nomor 647 Desa Purwakerthi, Surat Ukur tertanggal 07 Januari 2011, Nomor 344/Purwakerthi/2011, luas tanah 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Propinsi Bali,

*Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp*



sebelah utara : tanah milik  
sebelah selatan : tanah milik  
sebelah timur : tanah milik  
sebelah barat : pantai

tercatat atas nama **DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat)** berubah menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 18, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 9 Desember 1997 tercatat atas nama **DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat)** (Objek Sengketa I)  
b. Hak Milik Nomor 574 Desa Purwakerthi, Surat Ukur tertanggal 01 Juli 2010, Nomor 236/Purwakerthi/2010 luas tanah 220 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Propinsi Bali,

Sebelah utara : tanah milik  
Sebelah selatan : tanah milik  
Sebelah timur : tanah milik  
Sebelah barat : tanah milik

tercatat atas nama **DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat)** berubah menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 17, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 9 Desember 1997 tercatat atas nama **DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat)** (Objek Sengketa II);

- 6) Bahwa berdasarkan kesepakatan bersama sebagaimana poin 4 di atas, yang ada setelah penurunan hak kedua objek sengketa tersebut maka proses selanjutnya adalah Tergugat wajib menandatangani Akta Jual Beli bersamaan dengan Penggugat yang mana akta jual beli tersebut telah disiapkan oleh I Wayan Robed Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Karangasem;
- 7) Bahwa pada hari dan tanggal yang telah ditentukan, Tergugat tidak datang tanpa alasan yang jelas di hadapan PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut sehingga hanya Penggugat yang menandatangani Akta Jual Beli yang telah disiapkan;
- 8) Bahwa Penggugat sudah berulang kali mencoba menghubungi Tergugat, namun sampai gugatan ini dilayangkan Tergugat tidak memberikan jawaban dan kepastian kapan akan menandatangani akta jual beli,



mengakibatkan proses balik nama tidak dapat dilaksanakan terhadap obyek sengketa I dan II tersebut;

- 9) Bahwa tindakan Tergugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi karena telah melanggar ketentuan Pasal 7 dan Pasal 10 Akta Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 04-11-2014 (empat November dua ribu empat belas) yang dibuat di hadapan I Wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem, yang menentukan :

Pasal 7

*“bahwa pelaksanaan pemindahan hak atau pembalikan nama ataupun prosedur yang dimaksud akan dilakukan dihadapan instansi atau pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dan kapan saja dikehendaki oleh Pihak Kedua mengingat ketentuan yang diberikan oleh instansi yang bersangkutan.”*

Pasal 10

*“bahwa masing-masing pihak diwajibkan serta mengikatkan diri untuk melaksanakan perikatan ini dengan penuh iktikad baik dan kejujuran serta sekali-kali tidak akan melakukan suatu tindakan apapun yang sekiranya akan dapat menyulitkan dan atau merugikan pihak lainnya tersebut.”*

- 10) Bahwa tindakan dari Tergugat tersebut telah nyata-nyata merugikan Penggugat baik secara materiil dan Immateriil berupa:

a. Kerugian materiil:

- Berupa kerugian untuk tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa I dan sengketa II selama kurang lebih 4 (empat) tahun sejak Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2018 yang dihitung pertahun dengan nilai Rp 100.000.000 (seratus juta) dikalikan 4 (empat) tahun total senilai Rp 400.000.000, -(empat ratus juta);
- Pengurangan masa hak pakai selama 4 (empat) tahun senilai Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta) pertahun total sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Biaya Penurunan hak dan biaya notaris sejumlah Rp 44.156.000,- (empat puluh empat juta seratus lima puluh enam ribu rupiah);
- Biaya akomodasi sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp



Total kerugian materiil **Rp 554.156.000,- (lima ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh enam ribu rupiah)**

b. Kerugian immateriil:

akibat perbuatan wanprestasi Tergugat membuat Penggugat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai dengan uang sebesar **Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);**

Sehingga total kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar **Rp 1.054.156.000,- (satu milyar lima puluh empat juta seratus lima puluh enam ribu rupiah);**

- 11) Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan tertib, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Amplapura menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Tergugat dalam melaksanakan putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini dibacakan atau sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*gezag van gewijsde*) sampai dengan dibayarkannya ganti rugi kepada Penggugat;
- 12) Bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat telah dilandasi dasar hukum yang sah, maka bersama ini kami mohon ke hadapan Pengadilan agar dalam perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoer baar bij voorraad*), meskipun ada banding, verzet ataupun kasasi;
- 13) Bahwa gugatan ini didasarkan kepada dalil-dalil yang dapat dipertanggung-jawabkan disertai dengan bukti-bukti yang sah, oleh karenanya adalah wajar apabila Majelis berkenan mengabulkan gugatan Penggugat ini seluruhnya;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka dengan hormat Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk berkenan memeriksa dan mengadili perkara dengan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 04-11-2014 (empat November dua ribu empat belas) yang dibuat di hadapan I Wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem adalah sah dan mengikat;



3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat tidak menandatangani akta jual beli sebagai tindakan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk memenuhi kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Penggugat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak adanya putusan atas gugatan ini, dimana bila Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan penghukuman ini, maka putusan ini berlaku sebagai surat kuasa mutlak untuk melakukan peralihan hak atas tanah objek sengketa I dan II kepada Penggugat untuk dialihkan hak kepemilikannya keatas nama Penggugat;
5. Menetapkan dan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem atau instansi terkait untuk menerbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Penggugat terhadap :
  - a. Hak Milik Nomor 647 Desa Purwakerthi, Surat Ukur tertanggal 07 Januari 2011, Nomor 344/Purwakerthi/2011, luas tanah 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Propinsi Bali,

Sebelah utara	: tanah milik
Sebelah selatan	: tanah milik
Sebelah timur	: tanah milik
Sebelah barat	: pantai

tercatat atas nama **DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat)** yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 18, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 9 Desember 1997 (Objek Sengketa I);
  - b. Hak Milik Nomor 574 Desa Purwakerthi, Surat Ukur tertanggal 01 Juli 2010, Nomor 236/Purwakerthi/2010 luas tanah 220 m2 (dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Propinsi Bali,

Sebelah utara	: tanah milik
Sebelah selatan	: tanah milik
Sebelah timur	: tanah milik
Sebelah barat	: tanah milik



tercatat atas nama **DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat)** yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 17, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 9 Desember 1997 (Objek Sengketa II);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian yang telah dialami oleh Penggugat yaitu berupa :

a. Kerugian materiil:

- Berupa kerugian untuk tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa I dan sengketa II selama kurang lebih 4 (empat) tahun sejak Tahun 2014 sampai dengan Tahun 2018 yang dihitung pertahun dengan nilai Rp 100.000.000 (seratus juta) dikalikan 4 (empat) tahun total senilai Rp 400.000.000, - (empat ratus juta);
- Pengurangan masa hak pakai selama 4 (empat) tahun senilai Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta) pertahun total sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Biaya Penurunan hak dan biaya notaris sejumlah Rp 44.156.000,- (empat puluh empat juta seratus lima puluh enam ribu rupiah);
- Biaya akomodasi sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Total kerugian materiil **Rp 554.156.000,- (lima ratus lima puluh empat juta seratus lima puluh enam ribu rupiah)**

b. Kerugian immateriil:

akibat perbuatan wanprestasi Tergugat membuat Penggugat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai dengan uang sebesar **Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);**

Sehingga total kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar **Rp 1.054.156.000,- (satu milyar lima puluh empat juta seratus lima puluh enam ribu rupiah);**

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari dan dibayarkan secara tunai dan sekaligus atas kelalaian dan atau kesengajaan Tergugat dalam melaksanakan putusan atas perkara ini dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan ini dibacakan sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dapat dieksekusi;



8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara *aquo*;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Amplapura berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat telah datang menghadap Kuasa Hukumnya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Gusti Putu Yastriani, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Amplapura, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 4 April 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## I. DALAM KONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI:

#### 1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

1.1. Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 16 Januari 2019, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat dalam Konvensi telah membuat Akta Perikatan Jual Beli No.2 tertanggal 04 November 2014 pada I Wayan Robed, SH., Notaris di Karangasem dan sekaligus melakukan pengurusan proses penurunan hak atas Obyek Sengketa I dan Objek Sengketa II, sedangkan fakta hukum yang terjadi sampai dengan gugatan Penggugat didaftarkan pada Pengadilan Negeri Amplapura Tergugat dalam Konvensi tidak mengetahui sudah sejauh mana proses penurunan hak atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dan terlebih lagi Tergugat dalam Konvensi juga belum menerima Sertifikat Hak Pakai atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebagaimana dimaksud dalam dalil Penggugat dalam Gugatannya, oleh karenanya I Wayan Robed, SH., Notaris di Karangasem seharusnya dijadikan Pihak dalam perkara *a quo*.

1.2. Bahwa juga Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem seharusnya dijadikan Pihak dalam Perkara *a quo* karena dalam Petitum Gugatan Penggugat Nomor 5 menyatakan "*Menetapkan dan memerintah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem atau Instansi terkait untuk*

Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp



menerbitkan *Sertifikat Hak Pakai atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II atas nama Penggugat*” serta Penggugat mendalihkan dalam Posita Gugatan telah dilakukan proses penurunan Hak atas **Objek Sengketa I**, yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor 18, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 9 Desember 1997, tercatat atas nama Desak Nyoman Karmini (Tergugat dalam Konvensi) dan **Objek Sengketa II** yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor 17, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 9 Desember 1997, tercatat atas nama Desak Nyoman Karmini (Tergugat dalam Konvensi) yang sampai dengan saat ini Tergugat dalam Konvensi belum menerima Sertifikat Hak Pakai Tersebut.

## 2. GUGATAN PREMATUR

Bahwa kembali pada posita gugatan Nomor 4 yang akan kami kutip sebagian sebagai berikut :

*“...Sehingga harus dilakukan proses penurunan hak atas tanah dari hak milik menjadi hak pakai, hal ini telah disepakati dan dituangkan dalam Pasal 2 dan 3 Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 04-11-2014 (empat November dua ribu empat belas) yang dibuat di hadapan I wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem:*

*Pasal 2 :*

*“bahwa....”*

*Pasal 3 :*

*“bahwa proses balik nama tanah dihadapan pejabat yang berwenang akan dilakukan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua **setelah tanah digabung menjadi satu bagian dan** tanah sudah diturunkan haknya menjadi Hak pakai atau hak sejenis yang dapat dimiliki Pihak Kedua”.*

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat hanyalah menyatakan baru adanya penurunan hak atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, akan tetapi belum ada penggabungan menjadi satu bagian atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang menjadi syarat dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 04-11-2014 (empat November dua ribu empat belas) yang dibuat di hadapan I Wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem.

Bahwa sedangkan dengan tegas dan jelas dinyatakan terdapat kata *“...**setelah tanah digabung menjadi satu bagian dan...**”* setelahnya baru akan dilakukan proses balik nama bukanlah Penandatanganan Akta Jual Beli, yang dimana



prosesnya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dikarenakan sebelum dilakukan balik nama terlebih dahulu harus dilakukan pembuatan Akta Jual Beli.

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat adalah **GUGATAN PREMATUR** dikarenakan ada faktor hukum yang menangguhkan atas gugatan Penggugat tersebut, dengan belum terpenuhinya Penggabungan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II menjadi satu bagian, yang dimana menjadi satu syarat dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 04 November 2014 yang dibuat di hadapan I Wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem.

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya **DITOLAK** atau sekurang-kurangnya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**.

## B. DALAM POKOK PERKARA

Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Konvensi.

1. Bahwa Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 2 yang menyatakan telah membayar lunas atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II berdasarkan surat pernyataan lunas yang ditandatangani oleh Tergugat dalam Konvensi tertanggal 30 Oktober 2014.

Bahwa secara esensi, Surat Pernyataan itu adalah keterangan dari seseorang akan suatu hal atau keadaan yang dituangkan secara tertulis yang mempunyai sifat pernyataan sepihak. Karena sifatnya adalah pernyataan sepihak (bukan perjanjian) maka hanya mengikat bagi orang yang menyatakan/membuatnya, sehingga bisa disangkal atau dicabut kapanpun juga. Sebagai alat bukti dalam hukum, surat pernyataan hanya bisa digunakan sebagai bukti yang sah (memiliki kekuatan pembuktian) jika surat tersebut diakui kebenarannya baik formil maupun materil oleh si pembuat.

Bahwa Secara formil berarti pembuat mengakui bahwa benar yang menulis dan menandatangani surat tersebut adalah si pembuat. Secara materil, pembuat harus juga mengakui isi surat tersebut adalah benar, sesuai fakta artinya isi surat tersebut dibuat sesuai kehendak pembuat bukan dibuat atas dasar ancaman, paksaan, ataupun tekanan dalam bentuk apapun dari pihak



lain. Jika pembuat tidak mengakui kebenaran surat tersebut baik secara formil maupun materil ataupun salah satu saja, maka surat pernyataan tersebut tidak bisa dijadikan alat bukti karena tidak punya nilai pembuktian (nol).

Pada prinsipnya surat pernyataan tidak punya kekuatan pembuktian apapun dan bukan merupakan alat bukti yang sah, kecuali surat pernyataan tersebut diakui keberadaan, isi dan keasliannya oleh si pembuat di bawah sumpah di depan persidangan.

Bahwa yang merupakan alat bukti yang sah menurut hukum (Pasal 1867 KUH Perdata) adalah akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang seperti akta notaris, sertifikat tanah, putusan pengadilan dan sebagainya yang memang dimaksudkan sebagai alat bukti. Atau akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak meski tidak dibuat atau diketahui oleh pejabat umum, asalkan itu diakui oleh para pihak.

Surat pernyataan merupakan surat bukan akta yang kekuatan pembuktiannya sangat kurang, dan masih bisa dipertanyakan isi serta keaslian dari surat tersebut. Terlebih lagi surat pernyataan hanya berlaku untuk diri orang yang membuatnya, tidak berlaku atau mengikat bagi orang lain.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 menyatakan *“Surat pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian).”*

Bahwa oleh karenanya, bisa disimpulkan bahwa surat pernyataan adalah pengakuan sepihak yang dibuat secara tertulis, (bukan perjanjian) sehingga hanya mengikat bagi orang yang membuatnya, dan bisa dicabut kapanpun juga. Yang terpenting surat pernyataan hanya memiliki kekuatan pembuktian jika diakui oleh yang membuat.

Bahwa oleh karenanya jika mengajukan bukti berupa surat pernyataan maka wajib menghadirkan orang yang membuat surat tersebut di persidangan untuk mengkonfirmasi dan menjelaskan surat pernyataan tersebut dengan begitu surat pernyataan akan punya kekuatan pembuktian dan surat tersebut bisa diajukan sebagai alat bukti di persidangan bukan membuat surat tersebut punya **kekuatan pembuktian**.

2. Bahwa fakta yang terjadi atas Jual Beli Objek I dan Objek II antara Tergugat dalam Konvensi dan Penggugat dalam Konvensi berawal mula dari



Kerjasama dimana Tergugat dalam Konvensi dan Penggugat dalam Konvensi membuat satu Yayasan untuk satu Proyek diatas sebidang tanah Hak Milik Nomor : 285/Desa Mas, Surat Ukur tanggal 26-7-1978 (dua puluh enam bulan Juli tahun seribu sembilanratus tujuh puluh delapan), Nomor : 11/1978, seluas 3000 M2 (tiga ribu meter persegi), NIB :22.05.04.03.01599, terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, satu dan lain yang lebih jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik tertanggal 12-3-2012 (dua belas bulan Maret tahun duaribu duabelas), dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Gianyar, tertera atas nama **Gusti Ketut Pondok**, dimana Pemilik telah mengajukan batas dengan luas yang dimohonkan atas tanah tersebut diatas 3800 M2 (tiga ribu delapan ratus meter persegi dengan melakukan Perjanjian Sewa-Menyewa dengan I **Gusti Ketut Puji** selaku ahli waris dari **Gusti Ketut Pondok**.

Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat dalam Konvensi dan Penggugat dalam Konvensi selaku Pihak Kedua dengan I Gusti Ketut Puji selaku ahli waris dari Gusti Ketut Pondok selaku **Pihak Pertama** dituangkan dalam Akta No.286 tertanggal 25 Juli 2013 mengenai Addendum Perjanjian Sewa Menyewa sebagai perjanjian tambahan dari Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 2012 sebagai Surat Perjanjian awal Sewa Menyewa hanya antara Penggugat dalam Konvensi dengan I **Gusti Ketut Puji** selaku ahli waris dari **Gusti Ketut Pondok**, yang pada pokoknya dalam perjanjian tambahan/Addendum tersebut Tergugat dalam Konvensi Bersama-sama menjadi selaku Penyewa, sebagaimana dalam point III dan IV Addendum Perjanjian Sewa Menyewa No.286 tertanggal 25 Juli 2013.

Bahwa kerjasama proyek antara Tergugat dalam Konvensi dengan Penggugat dalam Konvensi tidak berjalan dengan baik, dikarenakan hampir keseluruhan biaya dalam pelaksanaan proyek kerjasama antara Tergugat dalam Konvensi dengan Penggugat dalam Konvensi lebih banyak ditanggung atau dikeluarkan oleh Tergugat dalam Konvensi, dimana seharusnya sesuai komitmen awal seluruh biaya-biaya dalam pelaksanaan proyek tersebut dibagi dua oleh Para Pihak.

Bahwa oleh karenanya Tergugat dalam Konvensi menyatakan mengundurkan diri atas proyek tersebut dengan syarat dilakukan perhitungan terlebih dahulu terhadap hak dan kewajiban masing-masing dari Tergugat dalam Konvensi dan Penggugat dalam Konvensi, yang kemudian setelah dilakukan perhitungan oleh Para Pihak bahwa biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk proyek tersebut sebesar kurang lebih



Rp.1.700.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah), dimana Penggugat dalam Konvensi mempunyai kewajiban kekurangan pembayaran sebesar RP.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) kepada Tergugat dalam Konvensi.

Bahwa selanjutnya Para Pihak saling sepakat untuk mengkonversi kewajiban kekurangan pembayaran dari Penggugat dalam Konvensi terhadap Tergugat dalam Konvensi sebagaimana dijelaskan diatas terhadap Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dimana nilai Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dinilai sebesar Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah), sehingga kewajiban kekurangan pembayaran atas pengunduran diri Tergugat dalam Konvensi atas Proyek Kerjasama tersebut sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dikurang Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah).

Bahwa setelah disepakati bersama oleh Para Pihak, Penggugat meminta untuk terlebih dahulu menandatangani Surat Pernyataan Pengunduran Diri Nomor : 01 tertanggal 04 November 2014 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 04 November 2014 yang dibuat di hadapan I Wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem secara bersamaan dihari, tanggal dan tahun yang sama. Akan tetapi kekurangan pembayaran yang telah disepakati belum dipenuhi oleh Penggugat dalam Konvensi kepada Tergugat dalam Konvensi sampai dengan saat ini.

3. Bahwa Tergugat dalam Konvensi menolak dalil Penggugat dalam Konvensi pada point 3.

Bahwa Tergugat dalam Konvensi memegang bukti Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 04-11-2019 (empat bulan November dua ribu empat belas) yang dibuat dihadapan I Wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem, yang sebaliknya Tergugat dalam Konvensi sebagai Pihak Pertama dan Penggugat dalam Konvensi sebagai Pihak Kedua). Bahwa dengan demikian adanya dugaan dua Perikatan Jual Beli yang berbeda yang dibuat dihadapan I Wayan Robed selaku Notaris di Karangasem;

4. Bahwa Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Konvensi pada point 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 Bahwa Penggugat dalam Konvensi telah membayar lunas kepada Tergugat dalam Konvensi dan meminta Tergugat dalam Konvensi untuk menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat dalam Konvensi atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, dikarenakan telah dilakukan proses Penurunan Hak atas Objek



Sengketa I dan Objek Sengketa II serta menyatakan Tergugat dalam Konvensi dapat dikategorikan melakukan perbuatan Wanprestasi.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat dalam Konvensi kemukakan dan diuraikan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

5. Bahwa dalil Penggugat dalam Konvensi pada point 10 yang menyatakan kerugian Materiil dan Immateriil sangatlah tidak berdasar dan tidak beralasan serta sangat berlebihan, dikarenakan Tergugat dalam Konvensi tidak merasa melakukan perbuatan Wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam Konvensi, sebagaimana telah diuraikan dan dijelaskan pada point-point diatas sebelumnya.

## II. DALAM REKONVENSI

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi.

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.
2. Bahwa Tergugat dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat dalam Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat dalam Rekonvensi
3. Bahwa atas perbuatan Pengugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang telah meminta Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi terlebih dahulu menandatangani Surat Pernyataan Pengunduran Diri Nomor : 01 tertanggal 04 November 2014 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 04 November 2014 yang dibuat di hadapan I Wayan Robed selaku Notaris di Karangasem secara bersamaan dihari, tanggal dan tahun yang sama. Akan tetapi kekurangan pembayaran yang telah disepakati belum dipenuhi oleh Penggugat dalam Konvensi kepada Tergugat dalam Konvensi sampai dengan saat ini, maka telah jelas Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi dan dapat diminta **pembatalan atau penghapusan perjanjian.**

Halaman 15 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp



4. Bahwa atas perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang telah Wanprestasi tersebut, sudah sangat jelas bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak memiliki itikad baik, membohongi, bahkan menghina Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi.
5. Bahwa dengan digugatnya Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mengalami kerugian Materiil dan immateriil. Nama baik Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi menjadi tercemar, hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu, dan disamping itu Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran.
6. Bahwa jika diperinci kerugian Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tersebut dalam angka 5 adalah sebagai berikut :
  - Kerugian Materiil
    - Berupa tidak dapatnya keuntungan yang didapat dari Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II apabila dimanfaatkan terhitung sejak tahun 2014 sampai dengan saat ini sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
    - Biaya Pengacara serta akomodasi sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
  - Kerugian Immateriil
    - Tercemarnya nama baik, kredibilitas Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
7. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap, sampai Penggugat dalam



Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut diatas, Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## I. DALAM KONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi dari Tergugat dalam Konvensi.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 04 November 2014 yang dibuat di hadapan I Wayan Robed, Notaris di Karangasem dibatalkan/dihapuskan.
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk memenuhi kewajiban kekurangan pembayaran kepada Tergugat dalam Konvensi sebesar 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah).
4. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

## II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi adalah Wanprestasi.

Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 04 November 2014 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat dalam Rekonvensi dibatalkan/dihapuskan.
4. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk memenuhi kewajiban kekurangan pembayaran kepada Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebesar 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah).
5. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar berupa :
  - Kerugian Materiil

Berupa tidak dapatnya keuntungan yang didapat dari Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II apabila dimanfaatkan terhitung sejak tahun 2014 sampai dengan saat ini sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Biaya Pengacara serta akomodasi sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
  - Kerugian Immateriil

Tercemarnya nama baik, kredibilitas Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
6. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari tunai jika Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak bersedia atau lalai menjalankan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sampai Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna.
7. Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.
8. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voerraad*).

Atau :

Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan sebagaimana termuat dalam **Replik** tanggal 27 Mei 2019 yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat menanggapi dalam **Duplik**, tanggal 20 Juni 2019, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil Gugatan, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 647 atas nama Desak Nyoman Karmini tertanggal 18 Januari 2011, selanjutnya diberi tanda..... **P-1**;
2. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 574 atas nama Desak Nyoman Karmini tertanggal 2 Agustus 2010, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Pakai nomor 18 atas nama Desak Nyoman Karmini tertanggal 18 Januari 2011, selanjutnya fotokopi tersebut dilampirkan diberkas dan diberi tanda .....**P-3**;
4. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Pakai nomor 17 atas nama Desak Nyoman Karmini tertanggal 2 Agustus 2010 selanjutnya fotokopi tersebut dilampirkan diberkas dan diberi tanda..... **P-4**;
5. Fotokopi sesuai Asli Akta Perikatan Jual Beli nomor 02, tertanggal 4 November 2014 selanjutnya fotokopi tersebut dilampirkan diberkas dan diberi tanda .....**P-5**;
6. Fotokopi sesuai Asli Kuitansi pembayaran deposit tertanggal 18 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda ..... **P-6A**;
7. Fotokopi sesuai Asli Kuitansi pembayaran deposit tertanggal 16 April 2013, selanjutnya diberi tanda ..... **P-6B**;
8. Fotokopi sesuai Asli Kuitansi pembayaran deposit tertanggal 17 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda .....**P-6C**;
9. Fotokopi sesuai Asli Kuitansi Pelunasan tertanggal 26 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda .....**P-6D**;
10. Fotokopi sesuai Asli Surat Pernyataan atas nama Desak Nyoman Karmini tertanggal 30 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda .....**P-7**;

Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp

#### 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)



11. Fotokopi dari Fotokopi Draft Akta Jual Beli, selanjutnya fotokopi tersebut dilampirkan diberkas dan diberi tanda..... **P-8**;
12. Fotokopi dari Fotokopi draft Akta Jual Beli, selanjutnya fotokopi tersebut dilampirkan diberkas dan diberi tanda..... **P-9**;
13. Fotokopi dari Fotokopi Addendum Perjanjian Sewa menyewa, selanjutnya diberi tanda..... **P-10A**;
14. Fotokopi sesuai Asli Surat Pernyataan dari Desak Nyoman Rai tertanggal 30 Oktober 2014 dan fotokopi dari fotokopi Kuitansi penerimaan uang tertanggal 30 Oktober 2014, selanjutnya diberi tanda..... **P-10B**;
15. Fotocopy sesuai Asli Bukti Kwitansi Pelunasan tertanggal 4 November 2014, selanjutnya diberi tanda..... **P-10C**;
16. Fotokopi dari fotokopi Pernyataan Pengunduran diri sebagai penyewa tertanggal 4 November 2014, selanjutnya diberi tanda..... **P-10D**;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut telah diberi meterai sesuai ketentuan Bea Meterai sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah, sebagai berikut:

1. Saksi TEDDY AGUS CAHYADI YOHANES.
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan para pihak;
  - Bahwa saksi mengetahui tanah yang menjadi obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah 2 (dua) lokasi yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem luas tanahnya adalah 120 (seratus dua puluh) meter persegi dan 220 (dua ratus dua puluh) meter persegi;
  - Bahwa awalnya tanah tersebut milik Tergugat Ibu DESAK NYOMAN KARMINI, tapi sekarang tanah tersebut milik Penggugat SANDRINE HOLLEBEKE karena sudah ada jual beli;
  - Bahwa saksi yang menjadi Kuasa Penggugat dalam Perikatan Jual Beli tersebut;
  - Bahwa Penggugat sudah membayar lunas kepada Tergugat tapi tidak dihadapan Notaris;
  - Bahwa pembayarannya dilakukan kurang lebih 6 (enam) kali;
  - Bahwa perikatan jual beli tersebut dilakukan tanggal 4 Nopember 2014 dihadapan Notaris I Wayan Robed;



- Bahwa dalam perikatan tersebut disepakati adanya jual beli atas dua obyek tanah yang telah ada SHM atas nama Tergugat, selanjutnya akan dilakukan penurunan status menjadi Hak Pakai dan penggabungan baru kemudian dilakukan Akta Jual Beli;
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli belum dilakukan, karena Tergugat tidak bersedia datang ke Notaris;
- Bahwa status SHM telah diturunkan menjadi Hak Pakai tetapi belum dilakukan penggabungan;
- Bahwa Penggugat tidak menginginkan dilakukan penggabungan;
- Bahwa menurut keterangan Notaris, Tergugat tidak mau tanda tangan karena masih ada permasalahan lain antara Penggugat dan Tergugat yaitu soal sewa menyewa tanah di Ubud;
- Bahwa saksi membenarkan Bukti Surat P-10d yaitu tentang pernyataan Pengunduran diri Tergugat sebagai Penyewa dalam proyek di Ubud, dimana Penggugat telah mengembalikan uang Tergugat sehingga timbul alat Bukti tersebut;
- Bahwa mengenai pembatalan sewa menyewa sudah disepakati untuk pembayaran sebesar 154.000.000,-(seratus lima puluh empat juta rupiah);
- Bahwa saya hadir saat kesepakatan pembatalan sewa menyewa tersebut terjadi;
- Bahwa saksi membenarkan tanda tangan dalam Bukti P-7;
- Bahwa Letak tanah yang diperjualbelikan adalah di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, kabupaten Karangasem;
- Bahwa kedua obyek jual beli tersebut telah dibayar lunas sejumlah Rp340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat;

## 2. Saksi I WAYAN ROBED, S.H.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi adalah Notaris dan PPAT di wilayah Karangasem;
- Bahwa saksi pernah membuat Akta Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat (Bukti P-5);
- Bahwa saksi yang membuat draft berdasarkan kesepakatan para pihak;
- Bahwa inti dari Perikatan itu adalah Penggugat dan Tergugat sepakat jual beli tanah berupa dua obyek sengketa yang sudah ada SHM nya,



selanjutnya karena Penggugat adalah WNA maka statusnya harus diturunkan dulu menjadi Hak Pakai;

- Bahwa kedua obyek tersebut sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak melihat pembayarannya, tetapi mendengar pengakuan Tergugat bahwa sudah dibayar lunas;
- Bahwa proses penurunan sertifikat dari Hak Milik ke Hak Pakai sudah dilakukan, dan saksi yang mengurus keduanya;
- Bahwa masalah timbul yaitu Tergugat tidak bersedia hadir untuk tanda tangan Akta Jual Beli;
- Bahwa pada waktu yang ditetapkan untuk tanda tangan Akta Jual Beli, Penggugat hadir sedangkan Tergugat tidak hadir;
- Bahwa setelah dihubungi berkali-kali Tergugat tidak mau hadir disebabkan karena belum ada penggabungan kedua tanah tersebut dalam satu sertifikat;
- Bahwa untuk penggabungan tersebut tidak menjadi penghalang dilakukannya tanda tangan;
- Bahwa sampai sekarang Akta Jual Beli belum dilakukan tanda tangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut Penggugat membenarkan, sedangkan Tergugat dalam kesimpulan menyatakan tidak benar;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 574 atas nama Desak Nyoman Karmini, selanjutnya diberi tanda ..... **T-1**;
2. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 647 atas nama Desak Nyoman Karmini, selanjutnya diberi tanda..... **T-2**;
3. Fotokopi dari Fotokopi Kwitansi tertanggal 18 januari 2013, selanjutnya fotokopi tersebut dilampirkan diberkas dan diberi tanda..... **T-3**;
4. Fotokopi dari Fotokopi Kwitansi tertanggal 16 April 2013, selanjutnya fotokopi tersebut dilampirkan diberkas dan diberi tanda..... **T-4**;
5. Fotokopi dari Fotokopi Kwitansi tertanggal 17 Juni 2013, selanjutnya fotokopi tersebut dilampirkan diberkas dan diberi tanda..... **T-5**;
6. Fotokopi dari Fotokopi Kwitansi tertanggal 26 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda..... **T-6**;
7. Fotokopi dari Fotokopi Surat Permohonan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan, Kabupaten Karangasem tertanggal 14 Maret



2017, selanjutnya diberi  
tanda..... T-7;

8. Fotokopi sesuai Asli Salinan Akta Nomor 286 tertanggal 25 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda..... T-8;

9. Fotokopi dari fotokopi Akta Pengunduran diri sebagai penyewa tertanggal 4 November 2014, selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan diberkas dan diberi tanda..... T-9;

10. Print out email tertanggal 6 Juli 2017, selanjutnya bukti surat tersebut dilampirkan diberkas dan diberi tanda..... T-10;

Menimbang, bahwa semua bukti surat tersebut telah diberi meterai sesuai ketentuan Bea Meterai sehingga dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara ini ada obyek berupa tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 647 dan SHM Nomor 574, serta Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 dan Nomor 17 atas dua obyek tanah yang sama, akan tetapi karena gugatan ini adalah mengenai gugatan wanprestasi, terlebih lagi menurut keterangan Penggugat yang dibenarkan oleh Tergugat pada pokoknya tidak ada perbedaan terhadap obyek tanah yang dimaksud dalam gugatan ini dan penguasaannya ada pada Penggugat, maka berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut Majelis Hakim tidak melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek tanah tersebut;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya masing-masing pihak mengajukan Kesimpulan tertanggal 29 Agustus 2019;

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

##### DALAM KONVENSI

##### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp*



## 1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa dalam gugatan ini seharusnya Notaris I Wayan Robed, S.H., Notaris di Karangasem seharusnya dijadikan Pihak dalam perkara *a quo*. Demikian juga Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem seharusnya dijadikan Pihak dalam Perkara *a quo* ;

## 2. GUGATAN PREMATUR

Bahwa sesuai dengan isi Perikatan Jual Beli dimana ada klausul pada posita gugatan Nomor 4 yang akan kami kutip sebagian sebagai berikut :

*"....Sehingga harus dilakukan proses penurunan hak atas tanah dari hak milik menjadi hak pakai, hal ini telah disepakati dan dituangkan dalam Pasal 2 dan 3 Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 04-11-2014 (empat November dua ribu empat belas) yang dibuat di hadapan I wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem:*

*Pasal 2 :*

*"bahwa...."*

*Pasal 3 :*

*"bahwa proses balik nama tanah dihadapan pejabat yang berwenang akan dilakukan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua **setelah tanah digabung menjadi satu bagian dan** tanah sudah diturunkan haknya menjadi Hak pakai atau hak sejenis yang dapat dimiliki Pihak Kedua".*

Bahwa sesuai posita gugatan Penggugat yang menyatakan adanya penurunan hak atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, akan tetapi belum ada penggabungan menjadi satu bagian atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang menjadi syarat dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 04-11-2014 (empat November dua ribu empat belas) yang dibuat di hadapan I Wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem. Maka dengan demikian gugatan Penggugat adalah **GUGATAN PREMATUR** dikarenakan belum terpenuhinya Penggabungan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II menjadi satu bagian, yang menjadi satu syarat dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 04 November 2014 yang dibuat di hadapan I Wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

### Ad.1. Gugatan Kurang Pihak.



Menimbang, bahwa hukum acara memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Penggugat untuk menentukan siapa yang hendak dijadikan Tergugat, namun yang perlu diperhatikan adalah adanya hubungan hukum yang sedemikian rupa antara dalil posita gugatan dengan kedudukan pihak yang dijadikan Tergugat;

Bahwa pada pokoknya posita gugatan Penggugat adalah mengenai gugatan wanprestasi dimana Penggugat mendalilkan pada pokoknya adalah Tergugat telah melakukan wanprestasi, yaitu tidak menepati janji untuk menandatangani Akta Jual Beli dua obyek tanah yang pembayarannya telah dibayar lunas oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, oleh karena itu adalah tepat jika subyek hukum dalam perkara ini adalah Penggugat dan Tergugat, sedangkan Notaris I Wayan Robed, S.H., kapasitasnya telah dihadirkan sebagai saksi didepan persidangan, Majelis Hakim berpendapat kehadiran Notaris I Wayan Robed, SH telah melengkapi dalil Penggugat dan tidak ada alasan menjadikan Notaris I Wayan Robed, SH sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa sedangkan terhadap Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem, Majelis Hakim berpendapat tidak ada relevansinya untuk dijadikan pihak dalam perkara ini, karena hubungan hukum dalam perkara ini hanya antara Penggugat dengan Tergugat. Kaitannya dengan petitum yang disebutkan terhadap Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem adalah beralasan hukum dan dapat diterima, bandingkan dengan petitum dalam gugatan perceraian juga mencantumkan perintah Kantor Catatan Sipil mencatat perceraian, tidak harus didahului dengan memasukkan Kantor Catatan Sipil sebagai pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Eksepsi tentang gugatan kurang pihak tidak beralasan hukum, oleh karena itu ditolak;

#### **Ad.2. Gugatan Prematur;**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Eksepsi ini sudah masuk dalam pembuktian pokok perkara, oleh karena itu secara lengkap akan dipertimbangkan dalam pokok perkara. Dengan demikian Eksepsi ini ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Tergugat yang tidak menepati janjinya tanpa alasan yang jelas di hadapan Notaris dan PPAT I Wayan Robed, S.H., untuk menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana diperjanjikan dalam Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 04-11-2014 (empat November dua ribu empat belas) yang dibuat di hadapan I Wayan Robed, S.H.

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat membantah dengan dalil pada pokoknya tidak ada melakukan ingkar janji atau *wanprestasi*, karena Penggugat belum tuntas melakukan perbuatan yaitu menurunkan status dari Sertifikat Hak Milik ke Hak Pakai dan melakukan penggabungan atas kedua obyek tanah tersebut, itu sebabnya Tergugat belum bersedia menandatangani Akta Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab tersebut diatas, maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak tersebut adalah apakah benar perbuatan Tergugat tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli adalah suatu perbuatan *wanprestasi*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan *Wanprestasi*;

Bahwa menurut berbagai literatur dan praktek hukum acara diketahui pada pokoknya *wanprestasi* dapat berupa tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Bahwa **Yahya Harahap** mengartikan *wanprestasi* dengan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya *wanprestasi* bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti kerugian pada debitur;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap obyek tanah yang dimaksud dalam Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat, telah terbukti tidak ada perbedaan antara kedua belah pihak, yaitu yang dimaksud dengan obyek tanah yang diperjual belikan adalah dua bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 647, Desa Purwakerthi seluas 120 M2 dan SHM Nomor 547, Desa Purwakerthi seluas 220 M, yang keduanya atas nama Desak Nyoman Karmini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10D dan Saksi-Saksi yaitu TEDDY AGUS CAHYADI YOHANES dan I. WAYAN ROBED, S.H.;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **P-5** tentang Perikatan Jual Beli Nomor 2, tanggal 4 Nopember 2014 dan **P-7**, tentang Surat Pernyataan tanggal 30 Oktober 2014 serta keterangan saksi TEDDY AGUS CAHYADI YOHANES dan I. WAYAN ROBED, S.H., diperoleh fakta pada pokoknya:

- bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 647, Desa Purwakerthi seluas 120 M2 dan SHM Nomor 547, Desa Purwakerthi seluas 220 M, yang keduanya atas nama Desak Nyoman Karmini;
- Bahwa Tergugat dalam Surat Pernyataan tanggal 30 Oktober 2014 dan keterangan dalam Perikatan Jual Beli Nomor 2 tersebut, menerangkan telah menerima pembayaran atas kedua bidang tanah tersebut sejumlah Rp340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dua bukti surat tersebut merupakan alat bukti yang sempurna sehingga Majelis Hakim berpendapat Perikatan Jual Beli telah terpenuhi dan mengikat kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Perikatan Jual Beli tersebut disepakati juga perbuatan hukum berupa penurunan status Sertifikat Hak Milik menjadi Hak Pakai dan penggabungan kedua obyek tanah tersebut. Terhadap perbuatan tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat **P-1**, **P-2**, **P-3** dan **P-4** yang bersesuaian dengan keterangan para saksi, yaitu pada pokoknya terhadap SHM Nomor 647 dan 574 telah dilakukan penurunan status menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor 17 dan 18, sedangkan penggabungan kedua tanah belum dilakukan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahan Tergugat, maka Tergugat mengajukan alat bukti berupa bukti surat **T-1** sampai dengan **T-10** tanpa mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat semuanya tidak dapat membantah adanya perikatan jual beli yang telah dibuktikan oleh Penggugat, sebaliknya bukti surat yang diajukan Tergugat lebih banyak menerangkan adanya persoalan lain dalam hal proses sewa menyewa obyek lain di ubud;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta adanya penurunan status tanah dari SHM ke Hak Pakai, maka Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah

*Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp*



melakukan kewajibannya yang utama, sebab sebagai seorang WNA maka ia tidak bisa memiliki tanah dengan status Hak Milik oleh karena itu wajib menurunkan status tanah menjadi Hak Pakai;

Menimbang, bahwa terhadap kewajiban melakukan penggabungan kedua tanah Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan keterangan saksi I Wayan Robed yang merupakan Notaris pada pokoknya menyatakan penggabungan kedua sertifikat tanah dapat dilakukan sebelum atau setelah tandatangan, tetapi yang paling utama adalah penurunan status sebab Penggugat seorang WNA hanya bisa menguasai tanah dengan status Hak Pakai;
- Bahwa secara hukum perbuatan jual beli sudah terjadi antara Penggugat dan Tergugat yaitu ditandai dengan telah dilakukannya pembayaran obyek tanah dari Penggugat kepada Tergugat (Bukti **P-5** dan **P-7**) dan ditandatanganinya Perikatan Jual Beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut maka Majelis Hakim berpendapat belum dilakukan penggabungan kedua tanah tersebut tidak menjadi penghalang ditandatanganinya Akta Jual Beli sebagaimana diperjanjikan dalam Perikatan Jual Beli (Bukti **P-5**);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat mendalilkan karena penggabungan belum dilakukan maka ada kewajiban yang belum dipenuhi Penggugat sehingga gugatan *premature* dan Tergugat tidak dapat dinyatakan *wanprestasi*, akan tetapi dalam petitum jawaban menuntut pembatalan Perikatan Jual Beli. Petitum tersebut menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum, sebab tidak ada relevansinya dengan pembatalan perikatan jual beli, seakan-akan Tergugat mau menerima uang tetapi tidak mau tandatangan Akta jual beli. Maka sikap Tergugat tersebut dapat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu :

1. Adanya kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang diperbolehkan;

Bahwa Majelis Hakim berpendapat Perikatan Jual Beli (**Bukti P-5**) sebagaimana dibuat antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUHPerduta tersebut;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perikatan Jual Beli Nomor 02, tanggal 4 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris I Wayan Robed, S.H. adalah sah dan mengikat, oleh karena itu petitum angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan dan pembuktian yang diajukan Penggugat diatas, Majelis Hakim berpendapat ketidakhadiran Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli (Bukti **P-8 dan P-9**) adalah perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi*. Dengan demikian petitum angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan alat bukti di persidangan diperoleh sesuai fakta hukum bahwa sejak perikatan jual beli sampai dengan sekarang, yaitu  $\pm 5$  (lima) tahun Tergugat tidak melakukan kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli, sehingga proses balik nama menjadi terkatung-katung, Majelis Hakim berpendapat Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi kepentingan hukumnya, oleh karena itu terhadap Tergugat yang telah ingkar janji untuk menandatangani Akta Jual Beli, maka patut dan adil jika Tergugat dihukum untuk memenuhi kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Penggugat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan putusan ini, maka putusan ini berlaku sebagai surat kuasa untuk melakukan peralihan hak atas tanah objek sengketa I dan II kepada Penggugat untuk dialihkan hak kepemilikannya keatas nama Penggugat. Dengan demikian petitum angka 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa sejak dilakukan perikatan jual beli tahun 2014 sampai dengan gugatan ini diajukan, maka sudah memakan waktu 5 (lima) tahun Penggugat tidak dapat mengurus balik nama surat-surat tanah tersebut, oleh karena itu untuk melindungi kepentingan hukum Penggugat yang telah menurunkan status Sertifikat Hak Milik kedua obyek tersebut ke Hak Pakai, maka patut dan adil jika Penggugat melakukan balik nama atas Sertifikat tersebut melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem sebagai lembaga yang memiliki kewenangan untuk itu;



Bahwa Majelis Hakim berpendapat petitum ini beralasan hukum oleh karena itu dapat dikabulkan dengan amar sebagaimana dalam putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6, yaitu tentang pembayaran kerugian Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai ingkar janji atau *wanprestasi*, oleh karena itu hukuman yang berkaitan dengan *wanprestasi* adalah pemenuhan suatu *prestasi*/ kewajiban, kecuali dalam perikatan dicantumkan adanya pembayaran sejumlah kerugian, maka Tergugat dapat dihukum untuk melaksanakan suatu pembayaran kerugian;

Bahwa dalam perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak ada klausul pembayaran sejumlah kerugian apabila salah satu pihak tidak memenuhi perikatan, sehingga tidak ada dasar hukum untuk menentukan besaran ganti rugi yang harus dibebankan kepada Tergugat;

Bahwa jika pembayaran kerugian dikonstruksikan sebagaimana dalam Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yaitu perbuatan Tergugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, maka kerugian tersebut harus dapat dibuktikan secara *riil* dan nyata, serta dapat dibuktikan sedemikian rupa kerugian tersebut adalah akibat perbuatan Tergugat;

Bahwa sepanjang persidangan, Penggugat tidak ada mengajukan alat bukti yang nyata untuk mendukung dalil kerugian tersebut, oleh karena itu petitum ini tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7, yaitu pembayaran uang paksa (*dwangsom*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa tuntutan pembayaran uang paksa yang timbul dalam praktek hukum perdata dimaksudkan sebagai hukuman tambahan untuk memaksa Tergugat yang dikhawatirkan hendak menunda-nunda pelaksanaan suatu putusan, oleh karena itu dapat dihukum membayar uang paksa. Dalam perkara ini, Majelis Hakim telah menetapkan apabila Tergugat tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli secara sukarela, maka putusan ini berlaku sebagai surat kuasa kepada Penggugat untuk melakukan balik nama, oleh karena itu pembayaran uang paksa tidak relevan lagi diterapkan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum ini ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

## DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi mendalilkan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi karena masih adanya kekurangan pembayaran atas kesepakatan dalam proses penandatanganan Surat Pernyataan Pengunduran Diri Nomor : 01 tertanggal 04 November 2014 dan Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 04 November 2014, oleh karena itu Tergugat Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi melakukan Wanprestasi dan dapat diminta pembatalan atau penghapusan perjanjian;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi pada pokoknya membantah dengan dalil sebagaimana dalam gugatan Konvensi bahwa Tergugat Rekonvensi telah memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran lunas atas obyek jual beli dan telah melakukan penurunan status tanah dari Sertifikat Hak Milik menjadi Hak Pakai, sebaliknya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yang melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat T-1 s/d T-10, tanpa mengajukan saksi, sedangkan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi mengajukan bukti surat P-1 s/d P-10D, dan dua orang saksi, yaitu TEDDY AGUS CAHYADI YOHANES dan I WAYAN ROBED, S.H.,;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana uraian pertimbangan Majelis dalam Gugatan Konvensi, pada pokoknya sengketa antara para pihak adalah mengenai perikatan jual beli atas tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 647, Desa Purwakerthi seluas 120 M2 dan SHM Nomor 547, Desa Purwakerthi seluas 220 M, yang keduanya atas nama Desak Nyoman Karmini;

Bahwa sebagaimana pertimbangan diatas tersebut, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah membuktikan jika perikatan jual beli

*Halaman 31 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp*

### 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)



tersebut adalah sah dan telah melunasi pembayaran atas kedua bidang tanah tersebut;

Bahwa terhadap pengunduran diri Penggugat Rekonvensi dari kerjasama sewa menyewa dalam proyek di Ubud sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan Pengunduran Diri Nomor: 01 tertanggal 04 November 2014 (Bukti T-9 yang sama dengan Bukti P-10D), Majelis Hakim berpendapat hal tersebut merupakan persoalan lain yang tidak bisa digabungkan dengan sengketa ini;

Bahwa berdasarkan **Bukti P-10B** berupa Surat Pernyataan tanggal 30 Oktober 2014, pada pokoknya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi menyatakan telah menerima deposit berkaitan pengunduran diri dari kerjasama sewa menyewa, **P-10C**, berupa fotokopi kuitansi pelunasan pengembalian uang kerjasama, dan **P-10D**, berupa Pernyataan Pengunduran Diri sebagai penyewa, yang didukung dengan keterangan para saksi, maka telah dapat dibuktikan fakta bahwa seluruh kewajiban Tergugat Rekonvensi telah dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu terbitlah Akta Pernyataan Pengunduran Diri Nomor: 01 tertanggal 04 November 2014( **Bukti P-10D**);

Bahwa dari seluruh alat bukti T-1 s/d T10 Penggugat Rekonvensi tidak ada yang mendukung dalil gugatan rekonvensi, termasuk juga membuktikan berapa jumlah kekurangan, semuanya hanya dalil dalam gugatan saja;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dan seluruh pertimbangan Majelis dalam Konvensi diatas, Majelis Hakim berpendapat Gugatan Rekonvensi tidak terbukti, oleh karena itu ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ditolak maka Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam gugatan rekonvensi yang jumlahnya Nihil;

Memperhatikan Pasal 1320, Pasal 1338 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Akta Perikatan Jual Beli Nomor 02 tertanggal 04-11-2014 (empat November dua ribu empat belas) yang dibuat di hadapan I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wayan Robed Sarjana Hukum, Notaris di Karangasem adalah sah dan mengikat;

3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat tidak menandatangani akta jual beli sebagai tindakan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk memenuhi kewajibannya menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Penggugat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan atas gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila Tergugat tidak secara sukarela melaksanakan penghukuman ini, maka putusan ini berlaku sebagai Surat Kuasa untuk melakukan peralihan hak atas tanah objek sengketa I dan II kepada Penggugat untuk dialihkan hak kepemilikannya keatas nama Penggugat;
5. Menetapkan dan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karangasem atau instansi terkait untuk menerbitkan Sertifikat Hak Pakai atas nama Penggugat terhadap :

a. Hak Milik Nomor 647 Desa Purwakerthi, Surat Ukur tertanggal 07 Januari 2011, Nomor 344/Purwakerthi/2011, luas tanah 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Propinsi Bali,

Sebelah utara	: tanah milik
Sebelah selatan	: tanah milik
Sebelah timur	: tanah milik
Sebelah barat	: pantai

tercatat atas nama **DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat)** yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 18, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 9 Desember 1997 (Objek Sengketa I);

c. Hak Milik Nomor 574 Desa Purwakerthi, Surat Ukur tertanggal 01 Juli 2010, Nomor 236/Purwakerthi/2010 luas tanah 220 m2 (dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Purwakerthi, Kecamatan Abang, Kabupaten Karangasem, Propinsi Bali,

Sebelah utara	: tanah milik
Sebelah selatan	: tanah milik

Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp



Sebelah timur : tanah milik

Sebelah barat : tanah milik

tercatat atas nama **DESAK NYOMAN KARMINI (Tergugat)** yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Pakai Nomor 17, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tanggal 9 Desember 1997 (Objek Sengketa II);

6. Menolak gugatan yang selain dan selebihnya;

#### DALAM REKONVESI

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

#### DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp1.161.000,00 (satu juta seratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amlapura, pada hari Kamis tanggal 5 September 2019, oleh kami, Gede Putra Astawa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Gusti Ayu Kharina Yuli Astiti, S.H., dan Lia Puji Astuti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 14/Pdt.G/2019/PN Amp tanggal 16 Januari 2019, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 12 September 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Gusti Nengah Kaler, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. I Gusti Ayu Kharina Yuli Astiti, S.H.

Gede Putra Astawa, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Lia Puji Astuti, S.H.

Panitera Pengganti,

Gusti Nengah Kaler, S.H..

## Perincian biaya :

1. PNBP .....	:	Rp 30.000,00;
2. Proses.....	:	Rp 50.000,00;
3. Panggilan.....	:	Rp 995.000,00;
4. Sumpah.....	:	Rp 50.000,00;
5. PNBP panggilan.....	:	Rp 20.000,00;
6. Materai.....	:	Rp 6.000,00;
7. Redaksi .....	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.161.000,00;

(satu juta seratus enam puluh satu ribu rupiah)

### 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)