



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 30 / PDT.G / 2018 / PN.BGL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bengkulu , yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam gugatan antara :

1. **Nyonya AGUSTINA Alias AGOESTINA**, Lahir di Plaju , Tanggal 03-08-1946, Pekerjaan Mengurus rumah tangga, Alamat JL. Cemara Komplek Villa Melati Permai A-5 RT/RW 025/005 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang Provinsi Sumatera yang dalam perkara ini dahulu diwakili oleh **1. SOPIAN SAIDI SIREGAR, SH 2. SALMAN LATING ,SH , 3. ANDRY MIKO TIYUZA, S.H** akan tetapi telah dicabut surat kuasa tersebut oleh penggugat yang selanjutnya dipersidangan digantikan dan diwakili oleh **ZAINAL ABIDIN TUATOY, Ssy., MH** advokat dan penasehat hukum dari LAW OFFICE TUATOY & PARTNERS berkedudukan di Jalan Cempaka 10 No. 529 RT 11 RW 04 Kelurahan Kebun Beler Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri kelas IA Bengkulu dengan nomor 376 /SK/VIII/2018/PN.BGL untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**.

MELAWAN

1. **GUNZIRYADI, S.Hut.** Dahulunya Beralamat di Jl. Ir H. Juanda, RT.007/RW.002 Kelurahan /Desa Air putih Lama, Kecamatan Curup Kabupaten Rejang Lebong, Provinsi Bengkulu. Sekarang Beralamat di GALERY OVELIA Jalan Mayjend Sutoyo No.8, RT/RW. 03/02 Kelurahan Tanah Patah, Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu yang dalam perkara ini diwakili oleh HELMI SUANDA. S.H. dan EFRAN HARYADI. S.H. dari kantor advokat HELMI SUANDA. S.H. DAN REKAN, berkedudukan di Jl. Serayu RT 10 No. 39 Padang Harapan Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2018 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dengan register Nomor 254/SK/V/2018/PN.Bgl yang selanjutnya disebut sebaga **TERGUGAT**
2. **RIZFITRIANI ALAMSYAH, S.H** Notaris yang Berkedudukan di Bengkulu Beralamat di JL. Letjend. S. Parman No.26, RT.10 Kelurahan Penurunan Kecamatan Ratu Samban Kota Bengkulu yang dalam perkara ini diwakili oleh FEBRIL AMSYAS, SH., MKN, JONI

Halaman 1 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEBASTIAN , S.H dan EPANDRI, SH dari kantor Hukum FEBRIL AMSYAS, SH.,MKn & Rekan berkedudukan di Jalan S Parman No. 25 Ratu Samban Kota Bengkulu berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dengan Nomor 436/SK/IX/2018/PN.BGL Selanjutnya di sebut **TURUT TERGUGAT** ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;
Telah membaca gugatan dan jawaban
Telah membaca replik duplik ;
Telah melihat bukti surat dan mendengar saksi kedua belah pihak yang berperkara ;
Telah membaca kesimpulankedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya tertanggal 16 Mei 2018 yang telah didaftarkan di kepaniteraan pengadilan Negeri Bengkulu dengan register perkara Nomor : 30 / PDT.G / 2018 /PN.BGL telah menyampaikan pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa Pada hari Selasa Tanggal 29 September 2015 Dilakukan Perjanjian untuk melangsungkan Jual- beli atau biasa di sebut Perjanjian Jual - beli No. 76. Antara Penggugat Dengan Tergugat Yang Aktanya Di Buat Oleh Notaris Berkedudukan Di Bengkulu Atas Nama RIZFITRIANI ALAMSYAH selaku Turut Tergugat .
2. Bahwa isi Perjanjian Jual Beli tersebut adalah Pengugat Menjual Sebidang tanah Hak milik Dengan Sertifikat Nomor 02/D.B Dengan gambar situasi tanah tertanggal 06-07-1979 Nomor 152/PT/BU/1979 Yang dulunya terletak di Kelurahan Dusun Besar, Kecamatan Talang IV, Kabupaten Bengkulu Utara, Sekarang Menjadi Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu Seluas 16.570 M2 (Enam belas ribu lima ratus tujuh puluh meter pertsegi) Tercatat atas nama : AGUSTINA ALIAS AGOESTINA
3. Bahwa Harga yang di sepakati dalam perjanjian jual beli tersebut adalah Sebesar Rp.358.000.000 (tiga ratus lima puluh delapan juta rupiah), Dengan Uang muka Rp.95.500.000 (sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), dan Angsuran kedua sebesar Rp.90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah) dan Rp.10.000.000

Halaman 2 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sepuluh juta rupiah) di bayarkan Melalui NEDIYANTO RAMADHANI, Sarjana Hukum Sehingga Pembayaran yang sudah di terima oleh Pengugat adalah Rp.195.500.000 (seratus sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah)

4. Bahwa sisa pembayaran sebesar Rp.162.500.000 (seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) Sesuai Akta Perjanjian Jual-Beli Akan di bayarkan/dilunasi Tergugat selambat lambatnya pada tanggal 30-04-2016 (tiga puluh April dua ribu enam belas)
5. Bahwa Bila Tergugat lalai, maka tergugat akan membayar denda sebesar Rp.500.000 (Lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya.
6. Bahwa Setelah di laksanakannya perjanjian jual beli, sertifikat tanah atas nama Pengugat di pegang oleh Notaris RIZFITRIANI ALAMSYAH SARJANA HUKUM / Turut Tergugat.
7. Bahwa Dalam proses Pembuatan Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual beli Nomor 76 oleh Turut Tergugat adalah cacat Hukum karena, Sesuai Surat Keterangan Ahli Waris No 593/79/CT6/2016 Tanggal 09-12-2016, Menerangkan bahwa Alm. Jhon Tandukalo, SH, meninggalkan Para ahli Waris adalah 4 orang sbb:
 - 1) Nama : Ny. Agustina (Istri)
Umur : 70 Tahun
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Indotama Regency Blok C/38 Curup
 - 2) Nama : Renaldy (Anak Kandung)
Umur : 46 Tahun
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Pondok Ungu, Bekasi Timur
 - 3) Nama : Tommy Tito Irawan (Anak Kandung)
Umur : 44 Tahun
Pekerjaan : Swasta
Alamat : Jl. Nur Arifin No. 39 Curup
 - 4) Nama : Maya Sari (Anak Kandung)
Umur : 39 Tahun
Pekerjaan : -
Alamat : Indotama Regency Blok C/38 Curup



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tetapi dalam Akta perjanjian untuk melangsungkan Jual beli tersebut hanya Istri dan Dua orang anaknya saja yang ikut menanda tangani dan menyetujui Surat perjanjian tersebut

8. Bahwa sebelum Gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Bengkulu, Pengugat dan kuasa hukumnya sudah meminta kepada tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya .
9. Bahwa Hingga gugatan ini Di daftarkan Tergugat tidak pernah ada etiket baik Untuk melaksanakan kewajibannya dan atau melunasi sisa pembayaran
10. Bahwa penggugat bersama kuasanya juga sudah Meminta Notaris/ Turut Tergugat yang memegang Sertifikat tanah milik pengugat untuk di kembalikan kepada pengugat, tetapi Notaris atau Turut Tergugat tidak bersedia mengembalikan dengan alasan Notaris/Turut Tergugat akan memberikan kepada Pengugat bila sudah ada keputusan Pengadilan yang memerintahkan Notaris/Turut tergugat untuk memberikan kepada Pengugat
11. Bahwa atas dasar tindakan wanprestasi yang di lakukan Tergugat dan turut tergugat, Penggugat mengalami kerugian baik Materil maupun Imateril

Berdasarkan uraian dalam posita gugatan di atas, penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bengkulu melalui majelis hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA
2. Memerintahkan Notaris RIZFITRIANI ALAMSYAH, SH atau Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat atas nama penggugat kepada penggugat atau kuasanya
3. Menyatakan secara Hukum Perjanjian Untuk melangsungkan Jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
4. Menyatakan Putusan perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu (UIVOERBAAR BIJ VOORAAD) meskipun ada perlawanan Banding, kasasi ataupun upaya hukum apapun.
5. Memerintahkan kepada tergugat untuk membayar dwangsom/uang paksa jika lalai melaksanakan putusan ini sebesar Rp. 500.000,- ;

Halaman 4 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat dan turut tergugat untuk membayar Biaya yang timbul karena perkara ini

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan hari sidang yang ditentukan baik penggugat maupun tergugata dan turut tergugat telah hadir masing-masing diwakili oleh kuasa hukumnya tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA NO 1 tahun 2016 tentang Mediasi Majelis Hakim mengupayakan perdamaian kepada kedua belah pihak dan oleh karenanya telah menunjuk BOY SYAILENDRA , S,H Hakim sebagai Mediator akan tetapi berdasarkan hasil laporan dari mediator ternyata upaya perdamaian tidak mencapai kesepakatan sehingga dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang pada pokoknya tetap dipertahankan oleh penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan , tergugat dalam jawabannya menyampaikan pada pokoknya sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan jelas oleh Tergugat.
2. Bahwa Surat Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Obscur Libel, karena adanya pertentangan antara Posita dengan Petitum. Posita gugatan menguraikan tentang Wanprestasi atas Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli, dengan Akta Nomor : 76 antara Penggugat dengan Tergugat, akan tetapi tidak ada satupun petitum agar Tergugat memenuhi prestasi sebagaimana telah diuraikan Penggugat pada Posita gugatannya. Surat Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima/ Niet Ovanklijke verklaard karena adanya pertentangan antara Posita dengan Petitum (Putusan Mahkamah Agung tanggal 5 Nopember 1975, No. 28 K/Sip/1973 Jo Putusan MA RI No. 550 K/Sip/1979).
3. Bahwa Surat Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Obscur Libel karena kurang para pihak. Pada Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli, dengan Akta Nomor : 76 dihadapan Notaris RIZFITRIANI ALAMSYAH, Notaris di Kota Bengkulu (Turut Tergugat), Pihak Pertama terdapat 3 (Tiga) orang yaitu : AGUSTINA/AGOESTINA, TOMI TITO IRAWAN dan MAYA SARI. Bahwa pada surat gugatan Penggugat hanya AGUSTINA/AGOESTINA yang bertindak sebagai Penggugat, sedangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi obyek gugatan adalah Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli, dengan Akta Nomor : 76, oleh karena itu Surat Gugatan Penggugat kurang Para Pihak.

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas dan jelas oleh Tergugat.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat Posita angka 1 dan 2 benar adanya.
3. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat Posita angka 3 akan Tergugat lengkapi mengenai jumlah yang telah Tergugat bayarkan kepada Penggugat yaitu :
 - Rp 95.500.000
 - Rp 100.000.000
 - Rp 32.500.000
 - Rp 30.000.000 (untuk melunasi tunggakan PBB 2 versil Sertifikat milik Penggugat)

Jadi yang telah dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp 258.000.000 (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah) dan sisa yang belum dibayar Tergugat berjumlah Rp. Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah).

4. Bahwa Akta Jual Beli belum terlaksana bukan karena Tergugat tidak bersedia membayar sisa pembayaran yang telah disepakati.
5. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat Posita angka 7 tentang adanya anak Jhon Tandukalo yang bernama RENALDY TANDU KALLO tidak ikut menandatangani Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor : 76, karena yang bersangkutan tidak dapat datang ke Bengkulu maka Turut Tergugat/ Notaris RIZFITRIANI ALAMSYAH telah memintah surat pernyataan. Dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor : 76 cacat hukum haruslah ditolak.
6. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat Posita angka 8 dan 9 haruslah ditolak, karena Tergugatlah yang telah meminta agar Penggugat menyelesaikan kewajibannya dan Penggugat yang tidak ada itikad baik untuk menindaklanjuti Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor : 76.dengan Akta Jual Beli.
7. Bahwa sebenarnya yang telah Wanprestasi adalah Penggugat yang tidak menindaklanjuti Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor : 76. dengan Akta Jual Beli dan Penggugat tanpa alasan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dibenarkan menurut hukum berkeinginan membatalkannya sepihak.

8. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata "Semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat Konvensi akan mengajukan gugat balik atau Rekonvensi yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** Rekonvensi terhadap :

1. Nama : AGUSTINA Als. AGOESTINA
Umur : 72 Tahun
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat terakhir : JL. Cemara Komplek Villa Melati Permai A-5 RT/RW025/005 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I Rekonvensi

2. Nama : TOMI TITO IRAWAN
Umur : 45 Tahun
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : JL. Nur Arifin No. 39 RT 001 RW 001 Kelurahan Pelabuhan Baru Kecamatan Curup Tengah Kabupaten Rejang Lebong Provinsi Bengkulu.

Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II Rekonvensi

3. Nama : MAYA SARI
Umur : 40 Tahun
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat terakhir : JL. Cemara Komplek Villa Melati Permai A-5 RT/RW025/005 Kelurahan Bukit Sangkal Kecamatan Kalidoni Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III Rekonvensi

4. Nama : RENALDY TANDU KALLO
Umur : 47 Tahun
Pekerjaan : Wiraswasta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Pondok Ungu Permai Blok F 3/10 RT/RW 001/12
Kelurahan Kaliarang Tengah Kecamatan Bekasi
Utara Kota Bekasi

Untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV Rekonvensi

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I, II, dan III Rekonvensi, pada Hari Selasa tanggal 29 September 2015 telah membuat Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli, dengan Akta Nomor : 76 dihadapan Notaris RIZFITRIANI ALAMSYAH, Notaris di Kota Bengkulu.
3. Bahwa Tergugat II dan III Rekonvensi adalah anak-anak Tergugat I Rekonvensi yang tercantum sebagai Pihak yang menyetujui, sedangkan Tergugat IV Rekonvensi adalah anak Tergugat I Rekonvensi yang tidak dicantumkan sebagai Pihak yang menyetujui dalam Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli, dengan Akta Nomor : 76, tanggal 29 September 2015, yang selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi.
4. Bahwa yang menjadi obyek Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi adalah sebidang tanah Hak Milik Sertifikat nomor : 02/ D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 16.570 M². Gambar Situasi tanah tertanggal 06-07-1979, Nomor : 152/PT/BU/1979, terletak di Provinsi Bengkulu Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang Kota Bengkulu) Kecamatan Talang Empat (sekarang Kecamatan singgaran Pati), Kelurahan Dusun Besar, Atas nama AGOESTINA, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah negara
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah John Tandoekallo
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah tanah Negara
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah tanah Sinjung
5. Bahwa Akta Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi belum dapat dilangsungkan, dikarenakan Sertifikat nomor : 02/D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 16.570 M². Gambar Situasi tanah tertanggal 06-07-1979, Nomor : 152/PT/BU/1979, masih berada pada PT Bank UOB Cabang Bengkulu sebagai Jaminan/Anggungan Hutang Para Tergugat Rekonvensi.
6. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi menetapkan harga jual beli tanah sebesar Rp 358.000.000 (tiga ratus lima puluh delapan juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah membayar sebagai uang muka sebesar Rp Rp 95.500.000 (sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) untuk pelunasan hutang Para Tergugat pada PT Bank UOB Cabang Bengkulu. Penggugat Rekonvensi juga telah membayar kepada Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi, kemudian Para Tergugat Rekonvensi meminta uang sebesar Rp 32.500.000 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) serta Penggugat Rekonvensi telah melunasi tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejumlah Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) untuk 2 versil Sertifikat milik Para Tergugat Rekonvensi, sehingga sisa yang belum dibayar Penggugat Rekonvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah).
8. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli, Nomor : 76, tanggal 29 September 2015, sisa pembayaran akan Penggugat Rekonvensi lunasi pada saat pembuatan Akta Jual Beli terhadap Sertifikat nomor : 02/D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 16.570 M². Gambar Situasi tanah tertanggal 06-07-1979, Nomor : 152/PT/BU/1979.
9. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi pasal 4, setelah Sertifikat nomor : 02/D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 16.570 M². Gambar Situasi tanah tertanggal 06-07-1979, Nomor : 152/PT/BU/1979, tidak lagi sebagai jaminan/anggunan pada PT Bank UOB Cabang Bengkulu akan diserahkan kepada Penggugat dan akan ditingkatkan atau dituntaskan dengan Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi.
10. Bahwa setelah Sertifikat nomor : 02/D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 16.570 M². Gambar Situasi tanah tertanggal 06-07-1979, Nomor : 152/PT/BU/1979, tidak lagi sebagai jaminan/anggunan pada PT Bank UOB Cabang Bengkulu karena telah Penggugat Rekonvensi lunasi sebesar Rp 95.500.000 (sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah), Para Tergugat Rekonvensi tidak melanjutkannya dengan Akta Jual Beli (AJB) dengan berbagai alasan.
11. Bahwa akibat adanya Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan uang sebanyak Rp

Halaman 9 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

258.000.000 (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah) sedangkan sebidang tanah Hak Milik Sertifikat nomor : 02/D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 16.570 M². Gambar Situasi tanah tertanggal 06-07-1979, Nomor : 152/PT/BU/1979, belum dapat Penggugat Rekonvensi kuasai.

12. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak melanjutkannya dengan Akta Jual Beli (AJB) dan tidak menyerahkan Sertifikat nomor : 02/D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 16.570 M². Gambar Situasi tanah tertanggal 06-07-1979, Nomor : 152/PT/BU/1979, adalah perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi.
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah cukup lama menunggu itikad baik Para Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi perikatan sebagaimana Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli, Akta Nomor : 76 tanggal 29 September 2015, namun tidak ada itikad baik Para Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi Akta Perjanjian tersebut.
14. Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia mohon diletakan Sita Jaminan (Consevoir Beslag) di atas sebidang tanah Hak Milik Sertifikat nomor : 02/ D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 16.570 M². Gambar Situasi tanah tertanggal 06-07-1979, Nomor : 152/PT/BU/1979, terletak di Provinsi Bengkulu Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang Kota Bengkulu) Kecamatan Talang Empat (sekarang Kecamatan Singgaran Pati), Kelurahan Dusun Besar, Atas nama AGOESTINA, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah negara
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah John Tandoekallo
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Negara
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sinjung
15. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi telah membayar kepada Para Tergugat Rekonvensi sebesar Rp 258.000.000 (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah), agar Para Tergugat Rekonvensi mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, maka Para Tergugat Rekonvensi hendaknya dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sah Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli, Nomor : 76 tanggal 29 September 2015 ;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk mematuhi atau melaksanakan Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli, Nomor : 76 tanggal 29 September 2015 ;
4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah Ingkar Janji atau Wanprestasi ;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk melangsungkan Akta Jual Beli dengan Penggugat Rekonvensi, atas sebidang tanah Hak Milik Sertifikat nomor : 02/D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 16.570 M². Gambar Situasi tanah tertanggal 06-07-1979, Nomor : 152/PT/BU/1979, terletak di Provinsi Bengkulu Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang Kota Bengkulu) Kecamatan Talang Empat (sekarang Kecamatan Singgaran Pati), Kelurahan Dusun Besar, Atas nama AGOESTINA, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah negara
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jhon Tandokalo
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Negara
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sinjung ;
6. Menyatakan Sah dan Berharga atas Sita Jaminan (CB) yang telah diletakkan terhadap sebidang tanah Hak Milik Sertifikat nomor : 02 /D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 16.570 M². Gambar Situasi tanah tertanggal 06-07-1979, Nomor : 152/PT/BU/1979, terletak di Provinsi Bengkulu Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang Kota Bengkulu) Kecamatan Talang Empat (sekarang Kecamatan Singgaran Pati), Kelurahan Dusun Besar, Atas nama AGOESTINA, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah negara
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jhon Tandokalo
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Negara
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Sinjung

Halaman 11 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa dipersidangan turut tergugat tidak mengajukan jawaban dan selanjutnya penggugat telah mengajukan Replik tertulis terhadap jawaban tergugat dan terhadap replik tersebut tergugat mengajukan dupliknya secara tertulis ;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang telah diberikan materai dan dicocokkan aslinya sebagai berikut ;

1. **Bukti P-1** : Sertifikat Hak Milik Nomor 02/D.B dengan gambar situasi tertanggal 6 Juli 1979 Nomor 152/PT/BU/1979 Kelurahan Dusun Besar seluas 16.570 M², terletak di Provinsi Bengkulu Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang Kota Bengkulu) Kecamatan Talang Empat (sekarang Kecamatan Singgaran Pati), Kelurahan Dusun Besar ;
2. **Bukti P-2** : Perjanjian untuk melangsungkan jual beli Nomor 76 yang dibuat pada tanggal 29 September 2015 dihadapan Notaris RIZFITRIANI ALAMSYAH , S.H ;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat yang telah dicocokkan aslinya sebagai berikut :

1. **Bukti T-1** : Photo Copy Akta Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor. 76 Tertanggal 29 September 2015, yang sudah dileges (nahzegeling).
2. **Bukti T-2** : Photo Copy Dari Photo Copy Sertifikat Hak Milik No. 02/DB atas nama AGUSTINA), yang sudah dileges (nahzegeling).
3. **Bukti T-3** : Photo Copy Slip Setoran GUNZIRYADI, S.Hut sebesar Rp. 300.500.000,- (tiga ratus juta lima ratus ribu rupiah), yang sudah dileges (nahzegeling).
4. **Bukti T-4** : Photo Copy Dari Photo Copy Kuasa Blokir Tertanggal 29 September 2015, yang sudah dileges (nahzegeling).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **Bukti T-5** : Photo Copy Kwitansi Tertanggal 30 September 2015 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), yang sudah dileges (nahzegeling).
6. **Bukti T-6** : Photo Copy dari Photo Copy Surat Pernyataan NEDIYANTO RAMADHAN, S.H., M.H. Tertanggal 30 September 2015 yang sudah dileges (nahzegeling).
7. **Bukti T-7** : Photo Copy Slip Pemindah Bukuan Di Bank UOB Tertanggal 02 Oktober 2015 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), yang sudah dileges (nahzegeling).
8. **Bukti T-8** : Photo Copy Kwitansi Tertanggal 19 November 2016 sebesar Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang sudah dileges (nahzegeling).
9. **Bukti T-9** : Photo Copy Kwitansi Tertanggal 29 November 2016 sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang sudah dileges (nahzegeling).
10. **Bukti T-10** : Photo Copy Surat Pernyataan TOMI TITO IRAWAN (Anak Penggugat) Tertanggal 21 Juli 2017 yang sudah dileges (nahzegeling).

Menimbang, bahwa dipersidangan turut tergugat tidak mengajukan Bukti surat ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat dan Tergugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah disumpah pada pokoknya sebagai berikut;

SAKSI PENGGUGAT

1. Saksi SUKARYONO

- Bahwa, saksi tinggal di Timur Indah dekat dengan lokasi tanah objek sengketa sejak tahun 2006 ;
- Bahwa, saksi pernah menjadi Ketua RT di timur indah dari tahun 2001-2007;
- Bahwa, saat saksi menjadi RT tersebut di atas Penggugat AGUSTINA pernah menyampaikan kepada saksi yakni memiliki 1 (satu) bidang tanah atas nama Penggugat dan 1 (satu) bidang tanah yang lain atas nama JOHN TANDOEKALLO ;
- Bahwa setahu saksi JOHN TANDOEKALLO adalah suami penggugat ;
- Bahwa, setahu saksi ada sebidang tanah milik penggugat telah diagunkan di bank UOB Bengkulu akan tetapi tidak tahu yang mana ;
- Bahwa, saksi pernah dengar PENGGUGAT bertransaksi jual beli tanah dengan Tergugat ENDANG MERIANTO akan tetapi tidak tahu berapa harganya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tahu ada sengketa antara Penggugat dengan Tergugat ENDANG MERIANTO tentang pelunasan pembayaran tanah objek sengketa akan tetapi tidak tahu berapa jumlahnya dari cerita PENGGUGAT ;
- Bahwa, setahu saksi pernah ditunjukkan oleh penggugat dua perjanjian jual beli tanah objek sengketa yang pertama antara Penggugat dengan Tergugat ENDANG MERIANTO dan yang kedua antara Penggugat dengan Tergugat GUNZIRYADI, S. Hut ;
- Bahwa, sekitar satu tahun yang lalu saksi pernah mengantarkan Penggugat datang ke kantor NOTARIS RIZFITRIANI ALAMSYAH,S.H. (Turut Tergugat) untuk menanyakan tentang sertifikat tanah miliknya tersebut ;
- Bahwa, setahu saksi sekarang tanah milik PENGGUGAT ada orang yang mengaku telah memilikinya akan tetapi saksi tidak kenal siapa orangnya ;

2. Saksi SYAIFUL ANWAR

- Bahwa, setahu saksi tanah yang dipermasalahkan atas nama JOHN TANDOEKALLO yang dulu semasa hidupnya saksi mengenalnya sebagai kawan ;
- Bahwa, setahu saksi anak JOHN TANDOEKALLO adalah TOMI, MAYA, dan RENALDI;
- Bahwa, setahu saksi dari cerita Penggugat tanahnya dibeli orang akan tetapi baru bayar sekitar Rp. 300.jutaan dengan harga jual seluruhnya sekitar Rp. 700.jutaan ;
- Bahwa, setahu saksi yang menguasai tanah objek sengketa adalah Tergugat;
- Bahwa, setahu saksi tanah tersebut sekarang sudah di ratakan bulldoser oleh Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak tahu kapan tergugat melunasi pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa, setahu saksi tanah objek sengketa sudah bersertifikat; masing masing atas nama Penggugat dan JOHN TANDULAKO
- Bahwa, saksi tidak tahu sertifikat tanah objek sengketa siapa dip[egang oleh siapa;
- Bahwa, setahu saksi oleh karena pembayaran belum lunas Penggugat minta perjanjian jual beli dibatalkan;
- Bahwa, yang menjual tanah adalah Penggugat sendiri dan Pembelinya adalah Tergugat ENDANG MERIANTO;
- Bahwa, saksi tidak tahu proses jual beli tanah objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, setahu saksi di atas tahun delapan puluhan tanah dilokasi tersebut tidak diurus;

SAKSI TERGUGAT

1. Saksi ELI SUMARNI

- Bahwa, saksi bekerja di kantor NOTARIS RIZFITRIANI ALAMSYAH, S.H. (Turut Tergugat) ;
- Bahwa, setahu saksi Penggugat datang ke kantor NOTARIS RIZFITRIANI ALAMSYAH, S.H. bersama Tergugat GUNZIRYADI, S.Hut, Tergugat ENDANG MERIANTO, TOMI dan MAYA untuk membuat Akta Untuk Melangsungkan Jual Beli;
- Bahwa, setahu saksi saat itu Penggugat membutuhkan uang cash sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk menebus sertifikat di Bank UOB;
- Bahwa, setahu saksi ada perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli ditandatangani untuk mengeluarkan sertifikat tanah objek sengketa sebagai jaminan di Bank UOB;
- Bahwa, setahu saksi setelah penandatanganan Akta Untuk Melangsungkan Jual Beli di NOTARIS RIZFITRIANI ALAMSYAH, S.H. Penggugat, Tergugat GUNZIRYADI, S.Hut, Tergugat ENDANG MERIANTO, TOMI dan Maya bersama-sama pergi meninggalkan kantor NOTARIS RIZFITRIANI ALAMSYAH, S.H.;
- Bahwa, setahu saksi Akta Untuk Melangsungkan Jual Beli adalah bahwa Penggugat, TOMI dan Maya menjual 2 (dua) bidang tanah kepada Tergugat ENDANG MERIANTO dan Tergugat GUNZIRYADI, S. Hut.;
- Bahwa, setahu saksi beberapa hari setelah penandatanganan Akta Untuk Melangsungkan Jual Beli sertifikat tanah objek sengketa keluar dari Bank UOB;
- Bahwa, setahu saksi setelah menerima sertifikat tanah objek sengketa dari NEDIYANTO RAMADHAN, S.H., M.H. yang merupakan Kuasa Hukum dari Penggugat kemudian saksi melakukan pengecekan ke BPN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bengkulu dan ternyata ada pemblokiran sertifikat tanah objek sengketa oleh TOMI;

- Bahwa, setahu saksi pemblokiran sertifikat tanah objek sengketa oleh TOMI sebelum Akta Untuk Melangsungkan Jual Beli ditandatangani;
- Bahwa, setahu saksi TOMI pernah datang ke kantor NOTARIS RIZFITRIANI ALAMSYAH,S.H. menanyakan tentang cara pencabutan pemblokiran sertifikat tanah BPN Kota Bengkulu;
- Bahwa, saksi tidak tahu berapa harga jual tanah ;
- Bahwa, setahu saksi besaran harga jual tanah objek sengketa ada dalam Akta Untuk Melangsungkan Jual Beli;
- Bahwa, setahu saksi Penggugat pernah mengatakan kepada NOTARIS RIZFITRIANI ALAMSYAH,S.H. (Turut Tergugat) kalau semua dokumen yang kurang akan Penggugat lengkapi setelah sertifikat tanah objek sengketa keluar dari Bank UOB;
- Bahwa, setahu saksi Akta atau perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli adalah kesepakatan awal untuk melangsungkan Akta Jual Beli;
- Bahwa, setahu saksi tidak bisa dilangsungkan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat karena ada pemblokiran sertifikat tanah objek sengketa yang dilakukan oleh anak Penggugat yakni TOMI ;
- Bahwa, setahu saksi jika sertifikat tidak di cap basah oleh BPN karena ada pemblokiran , Notaris tidak bisa membuat Akta Jual Beli;
- Bahwa, setahu saksi tidak ada keberatan dari Penggugat saat penandatanganan Akta Untuk Melangsungkan Jual Beli;
- Bahwa, setahu saksi pelunasan tanah dilakukan apabila Akta Jual Beli ditandatangani dan sampai saat ini tidak tahu apakah sudah lunas atau belum ;

Halaman 16 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa saksi membenarkan bukti surat perjanjian jual beli nomor 75 dan 76 tertanggal 29 september 2015 yang dibuat di kantor TURUT TERGUGAT ;

2. Saksi YUDI HARMAN:

- Bahwa, setahu saksi Penggugat dan TOMI datang ke kantor Tergugat GUNZIRYADI, S. Hut. untuk menjual tanah;
 - bahwa setahu saksi TOMI dan MAYA adalah anak Penggugat AGUSTINA
 - Bahwa, setahu saksi yang membayar sertifikat tanah yang dijaminan di Bank UOB adalah Tergugat GUNZIRYADI, S. Hut.;
 - Bahwa, setelah penandatanganan Akta Untuk Melangsungkan Jual Beli Penggugat, GUNZIRYADI, S.Hut, ENDANG MERIANTO, TOMI dan Maya bersama-sama pergi ke Bank UOB;
 - Bahwa, ada pembayaran tanah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) diterima oleh Penggugat di kantor Tergugat GUNZIRYADI, S.Hut akan tetapi saksi lupa kapan waktunya ;
 - Bahwa, setahu saksi uang muka untuk tanah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
 - Bahwa, saksi tahu ada uang Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ke yang dibayar lewat Bank UOB oleh GUNZIRYADI ;
 - Bahwa, saksi pernah datang ke lokasi tanah bersama TOMI, adapun pihak BPN dan Tergugat GUNZIRYADI, S.Hut juga ikut ;
 - Bahwa, saksi datang ke lokasi tanah bersama TOMI , Pihak BPN dan Tergugat GUNZIRYADI, S.Hut. untuk melakukan tapal batas tanah objek sengketa tapi tidak diketemukan ;
 - bahwa saksi tidak tahu apakah sudah lunas atau belum pembayaran harga tanah oleh GUNZIRYADI dan ENDANG MERIYANTO ;
- Menimbang , bahwa dipersidangan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa dipersidangan kedua belah pihak telah menyampaikan kesimpulan masing-masing dan tidak ada lagi yang ingin disampaikan sehingga cukup dan mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa tergugat konvensi telah mengajukan jawaban pada pokoknya adalah sebagai berikut ;



- bahwa surat gugatan harus dinyatakan Obscuur libel karena adanya pertentangan antara Posita dengan petitum dimana posita gugatan menguraikan tentang wanprestasi atas akta perjanjian untuk melangsungkan Jual Beli dengan akta Nomor 76 antara Penggugat dengan tergugat akan tetapi tidak ada satupun petitum agar tergugat memenuhi prestasi sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Onvankelijk Verklaard ;
- bahwa gugatan kurang pihak karena dalam akta perjanjian untuk melangsungkan jual beli dihadapan Turut Tergugat dimana Pihak pertama terdapat 3 orang yakni AGUSTINA/AGOESTINA, TOMI TITO IRAWAN dan MAYA SARI dimana dalam surat gugatan hanya AGUSTINA/AGOESTINA yang bertindak sebagai penggugat, sedangkan yang menjadi obyek gugatan adalah akta perjanjian unbtuyk melangsungkan Jual Beli dengan akta Nomor 76 ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tergugat konvensi tersebut, Penggugat konvensi dalam repliknya menyampaikan pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- bahwa surat gugatan penggugat adalah benar dan tidak *obscur libel* karena dalam gugatan *a quo* baik posita maupun petitumnya terdapat relevansi yakni benar telah ada suatu wanprestasi atas akta perjanjian jual beli dengan akta Nomor 76 antara Penggugat dan tergugat , dimana tergugat telah tidak melaksanakan kewajiban sehingga terdapat hubungan hukum perjanjian jual beli antar penggugat dengan tergugat
- bahwa gugatan *a quo* tidak kurang pihak karena tiga ahli waris yakni TOMI TITO IRAWAN, MAYA SARI dan RENALDY TANDU KALLO telah memberikan persetujuannya kepada penggugat untuk mengajukan gugatan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tergugat konvensi tersebut akan Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi/tangkisan adalah permintaan yang diajukan oleh tergugat diluar dari pokok perkara yang menurut tergugat adalah tidak tepat untuk dapat dikabulkan didasarkan kepada materi dalam gugatan , yang didalamnya diatur juga pengecualian mengenai kewenangan untuk mengadili baik bersifat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

absolut maupun relatif serta hal-hal yang bersifat formil gugatan serta prosesul dalam hukum acara perdata yang berkaitan dengan gugatan ;

Menimbang, bahwa dalam mengajukan eksepsi pada dasarnya yang berhak untuk menentukan siapa yang digugat adalah domain dari Penggugat, artinya bahwa penggugat lah yang berhak untuk memilih siapa yang harus ditarik menjadi tergugat dalam suatu perkara, Dan hal itu ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R I No.366 K/SIP/1973 tanggal 10 Desember 1973, dimana Pihak Penggugat yang berhak untuk menentukan siapa – siapa saja yang digugatnya dalam suatu perkara;

Menimbang, lebih lanjut meskipun hak untuk menentukan siapa-siapa yang digugat dalam suatu perkara adalah hak penggugat, namun dalam menentukan siapa yang digugat tidaklah sebebas – bebasnya penggugat saja, tapi harus didasarkan adanya kepentingan hukum atau adanya hubungan hukum antara penggugat dengan orang yang digugat tersebut artinya tidak serta merta semua orang dapat digugat tanpa adanya kepentingan hukum atau hubungan hukum dengan penggugat, sehingga dengan kata lain pengajuan gugatan haruslah memiliki dasar yakni adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain dimana hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 546 K/SIP/1970 tertanggal 28 Oktober 1970 yang kaidah hukumnya adalah : “bahwa dalam hukum acara perdata inisiatif ada pada penggugat, maka Penggugat memiliki pengaruh yang besar terhadap jalannya perkara, setelah berperkara diajukan , ia dalam batas-batas tertentu dapat mengubah atau mencabut kermali gugatannya “ ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi tergugat konvensi dan turut tergugat konvensi dihubungkan dengan gugatan *a quo* sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan *a quo* penggugat konvensi telah mengajukan GUNZIRYADI sebagai Tergugat konvensi dan RIZFITRIANI ALAMSYAH sebagai Turut Tergugat konvensi yang dalam pokok substansi gugatan konvensi adalah pembayaran harga untuk pembelian sebidang tanah yang terletak di Kelurahan dusun Besar kecamatan Talang IV, Kabupaten Bengkulu Utara yang sekarang menjadi Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu dengan luas 16.570 M² dengan dasar kepemilikan penggugat konvensi yakni

Halaman 19 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 02/D.B dengan gambar situasi tertanggal 6 Juli 1979 Nomor 152/PT/BU/1979 yakni sejumlah Rp. 358.000.000,- dengan rincian uang muka Rp 95.500.000,- angsuran kedua Rp. 90.000.000,- dan Rp. 10.000.000,- sehingga yang baru diterima oleh penggugat sejumlah Rp 195.000.000,- dimana penggugat konvensi juga telah menyerahkan sertifikat miliknya tersebut akan tetapi sisanya sampai dengan lewat batas waktu sebagaimana dalam akta jual beli selambat-lambatnya tanggal 30 April 2016 yang belum dibayarkan sejumlah Rp 162.500.000,- oleh tergugat konvensi ;

Menimbang, dari hal tersebut diatas setelah Majelis hakim mencermati dan meneliti gugatan yang sebagaimana dimaksud telah terdapat 2 unsur pokok formil gugatan yakni sebagai subjek gugatan yakni tergugat konvensi dan Turut Tergugat konvensi , sedangkan posita dalam gugatan konvensi adalah belum terlunasnya pembayaran oleh tergugat konvensi kepada penggugat konvensi berdasarkan pada perjanjian untuk melaksanakan jual beli dalam akta Nomor 76 tanggal 29 September 2015 yang telah melewati batas waktu pelunasan sehingga menimbulkan wanprestasi dan objek gugatan konvensi adalah sebidang tanah yang terletak di Kelurahan dusun Besar kecamatan Talang IV, Kabupaten Bengkulu Utara yang sekarang menjadi Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu dengan luas 16.570 M² dengan dasar kepemilikan penggugat konvensi yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 02/D.B dengan gambar situasi tertanggal 6 Juli 1979 Nomor 152/PT/BU/1979 yang diperjualbelikan antara penggugat konvensi dengan tergugat konvensi ;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis berpendapat dalam gugatan *a quo*, penggugat konvensi telah meletakkan baik subjek, posita dan objek gugatan dengan jelas dan selain itu penggugat konvensi telah yakin dengan materi gugatannya yakni wanprestasi dan untuk selanjutnya untuk diteliti apakah benar baik subjek , posita dan objek yang disebut dalam gugatan memiliki hubungan hukum serta sebab akibat / *causaliteit* sehingga menimbulkan wanprestasi , yang mana hal tersebut membutuhkan pemeriksaan dalam pokok perkara dengan melandaskan kepada pasal 1866 KUHPerdara tentang pembuktian yakni mengkorelasikan antara petitum gugatan dengan bukti – bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersidangan sehingga dengan demikian maka cukup beralasan hukum eksepsi Tergugat konvensi untuk ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat konvensi pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa penggugat konvensi dengan tergugat konvensi telah sepakat untuk mengadakan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan dusun Besar kecamatan Talang IV, Kabupaten Bengkulu Utara yang sekarang menjadi Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu dengan luas 16.570 M² dengan dasar kepemilikan penggugat konvensi yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 02/D.B dengan gambar situasi tertanggal 6 Juli 1979 Nomor 152/PT/BU/1979 dengan harga Rp 358.000.000,- yang dengan rincian uang muka Rp. 95.500.000,- angsuran kedua Rp. 90.000.000,- dan Rp. 10.000.000,- sehingga yang baru diterima oleh penggugat sejumlah Rp 195.000.000,- dan sisanya sejumlah Rp 162.500.000,- sampai dengan waktu dengan lewat batas waktu sebagaimana dalam akta jual beli selambat-lambatnya tanggal 30 April 2016 belum dibayarkan oleh tergugat konvensi padahal telah disebutkan dalam perjanjian untuk melaksanakan jual beli dalam akta Nomor 76 tanggal 29 September 2015 , sehingga untuk itu penggugat konvensi meminta agar dibatalkan perjanjian jual beli dengan tergugat konvensi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan konvensi tersebut , Tergugat konvensi dalam jawabannya menyampaikan pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

- Bahwa terhadap tanah yang terletak di Kelurahan dusun Besar kecamatan Talang IV, Kabupaten Bengkulu Utara yang sekarang menjadi Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu dengan luas 16.570 M² dengan dasar kepemilikan penggugat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 02/D.B dengan gambar situasi tertanggal 6 Juli 1979 Nomor 152/PT/BU/1979 milik penggugat konvensi , tergugat konvensi sebenarnya telah membayar Rp. 258.000.000,- dengan rincian masing-masing Rp. 95.500.000,-, Rp. 100.000.000,- , Rp.,32.500.000,- dan Rp 30.000.000,- untuk pembayaran tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan untuk 2 persil sertifikat milik penggugat sehingga yang sudah dibayarkan Rp. 258.000.000,- sehingga

Halaman 21 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sisanya Rp. 100.000.000,- dan selain itu tidak ada niatan untuk tidak melunasi pembayaran tersebut, melainkan pihak penggugat konvensi yang telah membatalkan sepihak perjanjian jual beli tersebut sebagaimana dalam akta Nomor 76 tanggal 29 September 2015 dan oleh karenanya penggugatlah yang sebenarnya melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dari gugatan dan jawaban, replik maupun duplik, maka didapatkan pokok permasalahan/*fudamentum Petendi* sebagai berikut ;

- Apakah tergugat konvensi yang tidak membayarkan sisa pelunasan uang pembelian tanah milik penggugat Konvensi sebagaimana dalam perjanjian telah melakukan wanprestasi atau tidak

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1865 KUHPerdara dan pasal 283 Rbg norma hukumnya adalah menyatakan bahwa “ *siapa yang mendalilkan dirinya memiliki hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain dikarenakan penunjukkan terhadap suatu kejadian, maka diwajibkan untuk membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu* ” sehingga konsekuensi hukumnya penggugat harus membuktikan terlebih dahulu seluruh dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa dipersidangan penggugat konvensi telah mengajukan bukti surat yakni P-1 dan P-2 serta 2 orang saksi adapun tergugat konvensi telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-10 serta 2 orang saksi ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum gugatan penggugat konvensi, dari bukti surat dan keterangan saksi-saksi dipersidangan, dari bukti surat dan keterangan saksi kedua belah pihak telah ditemukan fakta yang dibenarkan oleh kedua belah pihak yakni sebagai berikut ;

- bahwa benar antara penggugat konvensi dan tergugatkonvensi telah membuat perjanjian untuk melangsungkan jual beli Nomor 76 yang dibuat pada tanggal 29 September 2015 dihadapan Turut Tergugat (Bukti P-2 dan Bukti T-1) ;

Halaman 22 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 22



- bahwa benar yang disepakati adalah jual beli atas objek sebidang tanah yang berada di Kelurahan dusun Besar kecamatan Talang IV, Kabupaten Bengkulu Utara yang sekarang menjadi Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu dengan luas 16.570 M2 dengan dasar kepemilikan penggugat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 02/D.B dengan gambar situasi tertanggal 6 Juli 1979 Nomor 152/PT/BU/1979 milik penggugat(Bukti P-1) ;
- bahwa benar harga pembelian sebidang tanah tersebut yang disepakati oleh penggugat konvensi dan tergugat konvensi seharga Rp. 358.000.000,-;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan petitum gugatan dalam gugatan konvensi , maka akan dijelaskan terlebih dahulu apakah yang dimaksud dengan perbuatan wanprestasi yang menjadi materi pokok dalam gugatan penggugat konvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengenai wanprestasi maka akan diselesaikan secara keperdataan melalui BAB II dalam KUHPdata yakni perikatan - perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320 KUHPdata tentang perjanjian dimana perjanjian tersebut haruslah menjadi "Pacta Sun Servanda" atau menjadi ketentuan hukum yang mengikat bagi "partij" atau pihak yang mengadakan perjanjian dengan memiliki konsekuensi bila perjanjian tersebut tidak ditaati oleh masing-masing pihak dan hal tersebut sesuai dengan pasal 1338 KUHPdata yang menyebutkan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya " ;

Menimbang dalam pasal 1320 KUHPdata menjelaskan harus ada 4 syarat yang dipenuhi untuk dapat menyatakan perjanjian tersebut adalah sah yakni ;

- Tercapainya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan dirinya ;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- Suatu hal tertentu ;
- Sebab yang halal ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa lebih lanjut karena persyaratan ini memiliki sifat yang kumulatif harus dipenuhi, dimana bila salah satu persyaratan tersebut ada yang dilanggar baik dalam tahap sebelum perjanjian/pra contractuil atau sesudah/post contractuil, maka dengan sendirinya perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan tidak dapat menjadi dasar hukum bagi mereka yang telah mengikatkan diri tunduk pada perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas sekarang akan dipertimbangkan dalil gugatan penggugat konvensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa penggugat konvensi telah melakukan perjanjian jual beli dengan tergugat konvensi atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan dusun Besar kecamatan Talang IV, Kabupaten Bengkulu Utara yang sekarang menjadi Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota Bengkulu dengan luas 16.570 M2 dengan dasar kepemilikan penggugat Konvensi yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 02/D.B dengan gambar situasi tertanggal 6 Juli 1979 Nomor 152/PT/BU/1979(vide Bukti P-1);

Menimbang, bahwa untuk mewujudkan jual beli tersebut, baik penggugat konvensi dan tergugat konvensi kemudian setuju sama-sama untuk mengikat diri dantelah membuat perjanjian untuk melangsungkan jual beli Nomor 76 yang dibuat pada tanggal 29 September 2015 dihadapan Turut Tergugat (VideBukti P-2 dan Bukti T-1) dengan harga yang disepakati oleh penggugat konvensi dan tergugat konvensi yakni Rp. 358.000.000,- dengan rincian uang muka sebesar Rp 95.500.000,- akan dibayar secara tunai untuk pelunasan hutang penggugat konvensi ke PT Bank UOB Cabang Bengkulu, angsuran kedua sebesar Rp. 90.000.000,- dan Rp. 10.000.000,- akan dibayarkan kepada NEDIYANTO RAMADHANI dan sisanya sejumlah Rp. 162.500.000,- akan dibayar pihak ke dua dalam waktu 6 bulan terhitung sejak sertifikat asli diterima oleh pihak kedua yakni selambat-lambatnya tanggal 30 April 2016 dan persyaratan tersebut sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 2 tentang harga jual beli dan cara pembayaran pada perjanjian yang dimaksud;

Menimbang bahwa dari perjanjian tersebut penggugat Konvensi baru menerima uang sejumlah Rp. 195.500.000,-dan uang tersebut tidak dipermasalahkan akan tetapi hanya sisanya belum dibayar sejumlah Rp

Halaman 24 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

162.000.000,- yang oleh tergugat konvensi dibantah bahwa telah membayar membayar Rp. 258.000.000,- dengan rincian masing-masing Rp. 95.500.000,-, Rp. 100.000.000,-, Rp. 32.500.000,- dan Rp. 30.000.000,- untuk pembayaran tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan untuk 2 persil sertifikat milik penggugat sehingga yang sudah dibayarkan Rp. 258.000.000,- sehingga sisanya Rp. 100.000.000,- ;

Menimbang, bahwa dihubungkan dari uraian diatas terhadap hal tersebut penggugat konvensi telah menghadirkan bukti P-2 dan tergugat konvensi telah menghadirkan bukti T-1 dimana setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti tersebut merupakan perjanjian untuk melangsungkan jual beli Nomor 76 yang dibuat pada tanggal 29 September 2015 yang dalam Pasal 2 tentang Harga Jual beli dan cara pembayaran antara penggugat konvensi dan tergugat konvensi telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli yang termasuk didalamnya diatur tentang tata cara pelunasan yang akan dilaksanakan oleh tergugat konvensi yang dapat dimaknai telah ada kesanggupan tergugat konvensi untuk melaksanakan pelunasan dalam perjanjian *a quo* secara menyeluruh kepada penggugat konvensi ;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut diatas dengan adanya kesanggupan tergugat konvensi untuk melaksanakan tata cara pembayaran pelunasan sebagaimana yang dimaksud dalam perjanjian *quo* , maka posisi tergugat konvensi sebagai pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi adapun penggugat konvensi sebagai pihak yang menerima prestasi dan dari perjanjian jual beli tersebut telah terdapat unsur – unsur yang secara hukum sah dapat diperjanjikan sebagai berikut ;

1. telah terdapat Kesepakatan untuk mengadakan jual beli atas sebidang tanah antara penggugat konvensi sebagai pemilik / penjual dan tergugat konvensi pembeli dalam perjanjian untuk melangsungkan jual beli Nomor 76 yang dibuat pada tanggal 29 September 2015 ;
2. Bahwa baik penggugat konvensi maupun tergugat konvensi adalah cakap dalam hukum dan masing-masing telah dewasa serta tidak berada dalam pengampuan ;
3. Bahwa yang disepakati adalah jual beli tanah milik penggugat konvensi yang telah bersertifikat ;
4. Bahwa bentuk perjanjian adalah peralihan benda melalui jual beli dengan jaminan sertifikat No. 02/D.B Surat Ukur No 152/PT/BU/1979

Halaman 25 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik penggugat konvensi yang akan diberikan jika tergugat konvensi telah melunasi jaminan Penggugat Konvensi di bank UOB Cabang Bengkulu ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap kewajibannya tersebut , tergugat konvensi telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- tertanggal 30 September 2015 dimana dalam kuitansi tersebut terdapat redaksi “yakni DP pembelian tanah sebanyak 2 bidang SHM No. 02/D.B Surat Ukur No 152/PT/BU/1979 dan SHM No. 03 /D.B Surat Ukur No. 151/PT/PU/1979 di desa dusun besar kota bengkulu” (vide bukti T-5) dan selain itu tergugat konvensi juga telah membayar kepada TOMI TITO IRAWAN yang juga anak dari penggugat AGUSTINA sebesar Rp. 32.500.000,- dalam kuitansi tertanggal 19 November 2016 yakni “ sebagai angsuran pembayaran tanah SHM No. 03/D.B dan SHM No. 02/D.B di kelurahan timur indah ujung akumulasi pinjaman an Nama AGUSTINA”(vide Bukti T-8) dan juga telah membayar Rp. 6.000.000,- “ sebagai akumulasi pinjaman periode 2015 – 2016 “ tertanggal 29 November 2016 (vide Bukti T-9) ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas dan dari bukti tergugat konvensi tersebut diatas bila dikaitkan dengan Pasal 2 harga jual beli dan cara pembayaran sebagaimana dimaksud dalam perjanjian untuk melangsungkan jual beli Nomor 76 yang dibuat pada tanggal 29 September 2015 dihadapan Turut Tergugat (Vide Bukti P-2 dan Bukti T-1) , Majelis berpendapat klausul dalam perjanjian a quoternyata perikatan jual beli yang berdiri sendiri yang didalamnya telah menggariskan secara jelas jumlah biaya yang disepakati untuk dilunasi oleh tergugat konvensi yang hanya berlaku untuk 1 objek tanah saja yakni yang terletak di Kelurahan dusun Besar kecamatan Talang IV, Kabupaten Bengkulu Utara yang sekarang menjadi Timur Indah Kecamatan Singaran Pati Kota bengkulu dengan luas 16.570 M² dengan dasar kepemilikan penggugat Konvensi yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 02/D.B dengan gambar situasi tertanggal 6 Juli 1979 Nomor 152/PT/BU/1979 dan bukan tanah yang lain ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, bila dihubungkan dengan bukti tergugat konvensi yakni T-5 , T-8 dan T-9 dan juga saksi Tergugat Konvensi , Majelis berpendapat secara substantif benar Tergugat Konvensi telah melakukan kewajiban pembayaran terhadap penggugat konvensi, akan tetapi pembayaran yang telah dilakukan oleh

Halaman 26 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat konvensi mengakibatkan percampuran kewajiban pelunasan terhadap pembelian 2 bidang tanah milik penggugat konvensi sekaligus sebagaimana dalam kuitansi – kuitansi yang dimaksud dan hal tersebut bertentangan dengan klausul dalam Pasal 2 perjanjian akta Nomor 76 (*vide* bukti P-2 dan T-1) ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadi pencampuran pembayaran terhadap 2 objek yang dimaksud , Majelis berpendapat telah menimbulkan akibat tidak selesainya pelunasan pembayaran terhadap 1 bidang tanah yang dimaksud dalam perjanjian padahal sebelumnya telah disepakati dan disanggupi oleh tergugat konvensi untuk melunasinya secara parsial dan bukan kolektif ;

Menimbang, bahwa selain uraian tersebut diatas , Majelis Hakim berpendapat oleh karena telah secara nyata tergugat konvensi telah melakukan pencampuran pembayaran padahal kewajibannya yang sesungguhnya hanya melunasi kewajiban terhadap 1 objek saja dan bukan untuk kedua - keduanya , maka secara sengaja tergugat konvensi telah mengkaburkan terhadap kewajiban pelunasan tergugat konvensi yang merupakan hak dari penggugat konvensi ;

Menimbang, bahwa berkaitan tersebut diatas bahwa oleh karena perjanjian *a quo* hanya mengatur secara terbatas tentang jual beli dan pelunasan pembayaran terhadap objek yang dimaksud yang juga dapat dimaknai secara khusus perjanjian pengikatan jual beli yang dimaksud dengan objek tertentu yang secara hukum mekanisme pembayaran secara normatif telah diatur dalam perjanjian maka konsekuensinya tergugat Konvensi haruslah tunduk kepada perjanjian tersebut berdasarkan asaz "*pacta sunt servanda*" sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1338 KUHPerdara dan bila terjadi penyimpangan terhadap norma tersebut maka sudah timbul wanprestasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas , maka Majelis menemukan fakta adalah benar penggugat konvensi hanya baru menerima pembayaran sejumlah Rp. 195.500.000,- dari harga yang disepakati yakni Rp 358.000.000,- sehingga masih ada kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 162.500.000,- yang selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2016 harus dilunasi oleh tergugat konvensi , akan tetapi oleh tergugat konvensi tersebut tidak ada satupun bukti untuk melunasi kewajiban

Halaman 27 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah batas waktu yang dimaksud dalam perjanjian untuk melangsungkan jual beli Nomor 76 yang dibuat pada tanggal 29 September 2015 (vide bukti P-2 dan T-1) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Tergugat konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian untuk melangsungkan jual beli Nomor 76 yang dibuat pada tanggal 29 September 2015 dan pembayaran yang dilakukan oleh tergugat konvensi telah tidak sesuai dengan perjanjian ;

Menimbang, bahwa walaupun dalam petitum gugatan konvensi, tidak menyebutkan menyatakan tergugat konvensi telah melakukan wanprestasi , maka secara *ex officio* Majelis dapat menyatakan tergugat konvensi telah melakukan wanprestasi dan tergugat konvensi yang secara normatif telah tidak mentaati perjanjian maka perjanjian tersebut cukup beralasan dinyatakan batal demi hukum dan oleh karenanya cukup beralasan hukum petitum penggugat konvensi untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah turut tergugat konvensi diwajibkan untuk mengembalikan sertifikat milik penggugat konvensi Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dengan merujuk kepada bukti perjanjian untuk melangsungkan jual beli Nomor 76 yang dibuat pada tanggal 29 September 2015 (vide bukti P-2 dan T-1), Majelis hakim berpendapat oleh karena sertifikat Hak Milik Nomor 02/D.B dengan gambar situasi tertanggal 6 Juli 1979 Nomor 152/PT/BU/1979(vide bukti P-1) telah dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian tersebut yang akan diberikan kepada tergugat konvensi bila telah melunasi kewajiban yang dimaksud akan tetapi berdasarkan fakta dipersidangan ternyata tergugat konvensi telah tidak membayar lunas kepada penggugat konvensi sampai dengan waktu yang ditentukan, maka status sertifikat tersebut secara hukum tidak lagi menjadi objek dalam perjanjian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi tergugat konvensi sertifikat tersebut ternyata masih berada dalam penguasaan turut tergugatkonvensi yang berdasarkan fakta dipersidangan ternyata tergugat konvensi telah tidak melaksanakan kewajiban dalam perjanjian yajng dimaksud

Halaman 28 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah dinyatakan batal demi hukum, maka segala kewajiban penggugat konvensi khususnya berkaitan dengan objek yang dimaksud dalam bentuk sertifikat (vide bukti P-1) sebagai jaminan dalam perjanjian *a quo* tidak lagi mengikat dan oleh karenanya sertifikat milik penggugat konvensi harus ditarik keluar dari objek perjanjian untuk dikembalikan kepada penggugat konvensi oleh turut tergugat Konvensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka cukup beralasan hukum petitum ini untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana petitum Gugatan konvensi yang mendalilkan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voraad), walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi, Majelis Hakim memandang bahwa sebagaimana dalam Pasal 191 Rbg dan SEMA Nomor 3 tahun 2000 telah diatur adanya syarat-syarat untuk dikabulkannya putusan serta merta yakni bukti-bukti sebagai berikut ;

- Yang cukup sempurna (Volledig bewijskracht)
- Yang bernilai kekuatan mengikat (Bindende bewijskracht)
- Yang bernilai kekuatan pembuktian yang menentukan (Beslissende Bewijskracht)

Menimbang selain hal tersebut di atas, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 tahun 1971 tentang Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu/uitvoerbaar bij voorad walaupun dimungkinkan untuk dikabulkan akan tetapi masih dimungkinkannya pula adanya upaya hukum yang dilakukan oleh pihak yang kalah yang berkaitan dengan masalah eksekusi/executoriale kracht, maka dalam hal ini Hakim harus berhati-hati dan cermat dalam menjatuhkan putusan tersebut ;

Menimbang, setelah Majelis Hakim mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat konvensi dipersidangan sebagaimana dalam perkara *a quo* tersebut yang ternyata oleh penggugat konvensi tidak mampu untuk menghadirkan bukti yang kuat , sempurna dan mengikat sebagai syarat untuk dapat dikabulkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu/uitvoerbaar bij voorad sehingga dengan demikian cukup beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tergugat konvensi diwajibkan untuk membayar uang dwangsom sebesar Rp. 500.000,- kepada penggugat konvensi setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini Majelis Hakim berpendapat

Halaman 29 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerapan uang dwangsom berdasarkan ketentuan pasal 606a RV menyebutkan “sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada pembayaran sejumlah uang , maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhakum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim ;

Menimbang bahwa dari pengertian tersebut diatas maka sifat dwangsom (uang Paksa) merupakan aksesoir/ tambahan yang selalu harus mengikuti hukuman pokok dengan kata lain tidak dapat dijatuhkan bila tidak didahului dengan hukuman pokok ;

Menimbang bahwa oleh karena sifatnya hanya sebagai tambahan tersebut , maka penerapan dwangsom tidak serta merta dapat dilakukan dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang dimana sesuai dengan Yurisprudensi Nomor 793 K/SIP/1972 tanggal 26 Februari 1973 yang kaidah hukumnya menyebutkan uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang ;

Menimbang dari pengertian tersebut diatas bila dihubungkan dengan materi gugatan pokok dalam perkara a quo ternyata adalah perbuatan wanprestasi yang bukan merupakan penghukuman pembayaran sejumlah uang maka cukup beralasan Petitum Gugatan tersebut cukup beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat konvensi hanya dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan penggugat rekonvensi adalah sebagaimana tersebut dalam jawabannya ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya gugatan rekonvensi sebagai tambahan/asessoir dari gugatan pokok konvensi sehingga untuk mempertimbangkan gugatan rekonvensi berhubungan erat dengan materi gugatan dalam gugatan konvensi yang telah dipertimbangkan tersebut diatas dan akan dipertimbangkan bila gugatan dalam konvensi telah dinyatakan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam gugatan konvensi oleh karena telah terdapat fakta hukum ternyata penggugat rekonvensi/tergugat konvensi telah tidak melunasi seluruh pembayaran tanah milik penggugat konvensi sebagaimana dalam perjanjian No. 76 tertanggal 29 September 2015 (vide Bukti P-2 dan T-1) dan telah dinyatakan melakukan wanprestasi, maka

Halaman 30 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh dalil dalam gugatan rekonvensi cukup beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berhasil membuktikan sebagian dalil gugatannya sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan turut tergugat konvensi adalah pihak yang kalah maka adalah adil dan patut dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain yang diajukan di persidangan yang tidak memiliki relevansi terhadap pemeriksaan perkara *a quo* maka tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan di atas oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berhasil membuktikan sebagian dalil gugatannya maka dinyatakan gugatan Konvensi dikabulkan sebagian dan menolak gugatan konvensi untuk selain dan selebihnya ;

Mengingat , akan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, 1338 KUHPerdara dan peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan penggugat konvensi untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat Konvensi telah melakukan wanprestasi ;
- Menyatakan Tergugat konvensi telah melanggar perjanjian No. 76 tertanggal 29 September 2015 ;
- Menyatakan Perjanjian No. 76 tertanggal 29 September 2015 tidak lagi mengikat dan tidak berkekuatan hukum ;
- Memerintahkan kepada turut tergugat untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik Nomor 02/D.B dengan gambar situasi tertanggal 6 Juli 1979 Nomor 152/PT/BU/1979 kepada penggugat konvensi ;
- Menolak gugatan penggugat konvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 31 dari 32 Halaman Putusan No 30 /Pdt.G/2018 /PN.Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum tergugat konvensi/penggugat rekonvensi serta turut tergugat konvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp **704.000** ,- (tujuh ratus empat ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari ini SELASA Tanggal 18 desember 2018 oleh Kami MERRYWATI. TB, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, ARIFIN SANI, S.H dan HASCARYO, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari SELASA tanggal 8 Januari 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim ketua Majelis tersebut di dampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh SUKASIH, S.H sebagai Panitera Pengganti yang dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan dihadiri kuasa hukum Tergugat dan kuasa hukum turut tergugat ;

Hakim-hakim anggota

Hakim Ketua Majelis

ARIFIN SANI, SH

MERRYWATI TB, SH., MH

HASCARYO, SH.,MH

Panitera Pengganti

SUKASIH, SH

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	:	Rp. 50.000,-
3. Relass panggilan	:	Rp. 613.000,-
4. Redaksi	:	Rp. 5.000,-
5. Meterai	:	Rp. 6.000,-
J u m l a h	:	Rp. 704.000,-

(terbilang: (tujuh ratus empat ribu rupiah);