



P U T U S A N

Nomor : 88/PDT.G/2016/PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata, dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **K E C I K**, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Lingkungan Sentosa RT.002 RW.007 Kelurahan Buru Kecamatan Buru Kabupaten Karimun, selanjutnya disebut sebagai: **TERGUGAT** ;
2. **KOLIANTO**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Nusantara No. 19 RT.003 RW.002 Kelurahan Tanjung Balai Kota Kec. Karimun Kab. Karimun Toko Siang), disebut sebagai: **TURUT TERGUGAT**;

Dalam pemeriksaan banding ini diwakili oleh JOHAN ARIFIN,SH. Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum JOHAN ARIFIN,SH. & REKAN yang berkedudukan di Jalan. Setia Budi No.34 Medan-Sumatra Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Surat Kuasa No. 102/SK II/2016/PN.Tbk tanggal 22 Februari 2016, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** ;

M E L A W A N :

1. **ATAN HUSIEN**, lahir di Tanjung Balai Karimun tanggal 20 Juni 1946, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Setia Budi Puakang RT.004 RW.001 Kel. Sungai Lakam Kec. Karimun Kab. Karimun, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: **TANTIMIN, SH. MH. dan SURYADI, SH.** Advokat-advokat pada Kantor Hukum TANTIMIN & REKAN beralamat di Jalan Raden Patah Komplek Indah Permai Center Blok C No. 21 Lubuk Baja Kota Batam dan Jalan

Halaman 1 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Nusantara No. 101 Kel. Tanjung Balai Kota Kec. Karimun Kab. Karimun, berdasarkan Surat Kuasa No. 22/ KH-TR/ SK/AH-T/II/2016 tanggal 25 Pebruari 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun pada tanggal 25 Februari 2016 dibawah Register No. 107/SK.II/ 2016/PN.Tbk, selanjut disebut sebagai: **TERBANDING** semula **PENGUGAT**;

2. **HENDRIK MUNARDI**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Kampung Bukit Atas RT.004 RW.001 Kelurahan Baran Kecamatan Meral Kabupaten Karimun, selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT II**;
3. **RAJA KHAIRUDDIN**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Perumahan Griya Praja RT.002 RW.004 Kelurahan Harjosari Kecamatan Tebing Kabupaten Karimun, selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERBANDING II** semula **TERGUGAT III**;
4. **ZULKHAINEN**, pekerjaan Notaris dan PPAT, beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 27 Kelurahan Sungai Lakam Kecamatan Karimun Kab. Karimun, selanjutnya disebut sebagai: **TURUT TERBANDING III** semula **TERGUGAT IV**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 18 Juli 2016 Nomor : 88/Pen.Pdt/2016/PT.PBR, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara berikut surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN.Tbk tanggal 1 Februari 2016;

Halaman 2 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam berkas Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN.Tbk tanggal 1 Februari 2016 dimana awalnya Tergugat I/Pembanding telah mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun dalam hal sebagai berikut ;

1. Bahwa Penggugat memiliki hak guna bangunan atas sebidang tanah dengan luas 129 M2 (seratus dua puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Gang Anuar RT.01/RW.03, antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kab. Karimun, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1835/Tanjung Balai, yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Karimun, tanggal 26 Mei 2008 atas nama Penggugat (bukti P-1), dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatas : Parit;
Sebelah Selatan berbatas : Tanah Tanah Intan;
Sebelah Timur berbatas : Tanah Esah Binti Mad Zen;
Sebelah Barat berbatas : Tanah H. Ismail Awang;
2. Bahwa pada tanggal 25 Nopember 1986, Penggugat menyewa tanah berikut bangunan 2 (dua) pintu semi permanen milik Esah binti Mad Zen, yang bersepadan dengan tanah milik Penggugat, yaitu yang terletak di sebelah Timur tanah milik Penggugat, Gang Anuar RT.05/RW.12 antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun (sekarang RT.01/RW.03, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun), dengan masa sewa menyewa 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 1 Januari 1987 sampai dengan 1 Januari 1997, sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, tertanggal 25 Nopember 1986 (selanjutnya disebut Perjanjian Sewa Menyewa), dan atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Esah Binti Mad Zen, perjanjian sewa menyewa tersebut diperpanjang hingga waktu yang tidak ditentukan waktu sampai ada kesepakatan bersama dikemudian hari (bukti P-2);

Halaman 3 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

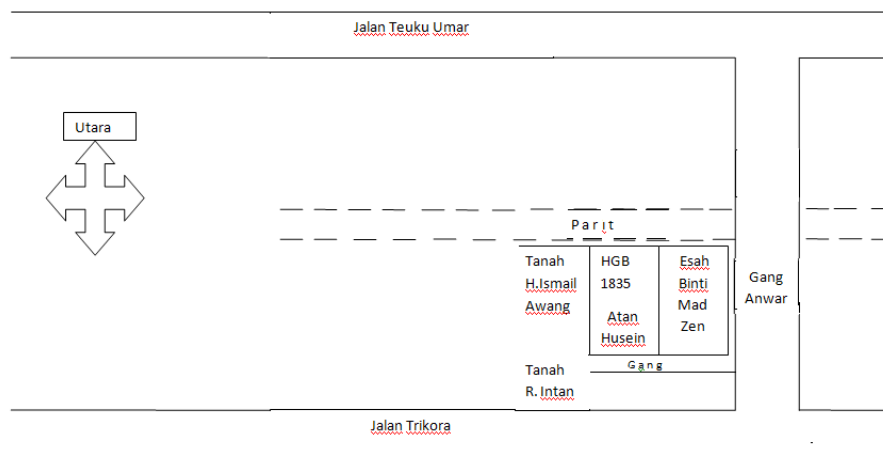
3. Bahwa sebelum Esah binti Mad Zen meninggal dunia, telah mengingatkan dan memberi pesan kepada ke-7 (ketujuh) Ahli Waris Esah binti Mad Zen (Kecik, Salbiah, Robiah, Kamsiah, Asiah, Nani Herliana, dan Iskandar) agar tanah milik Esah binti Mad Zen yang terletak di Gang Anuar RT.01/RW.03, antara Jalan Trikota dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun, yang pada saat itu disewa oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa di jual kepada Penggugat dan ternyata seluruh Ahli Waris Almahumah Esah binti Mad Zen setuju untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat;
4. Bahwa setelah Almahumah Esah binti Mad Zen meninggal dunia di Pulau Buru Karimun pada tanggal 23 April 2007, ke-7 (ketujuh) orang Ahli Waris Esah binti Mad Zen sepakat untuk memudahkan pengurusan harta warisan, maka dibuatlah surat-surat tanah atas tanah dan bangunan milik Almahumah Esah binti Mad Zen yang terletak di Gang Anuar RT.01/RW.03, antara Jalan Trikota dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun menjadi atas nama Tergugat I, selanjutnya terbitlah Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor : 001/593/2009, tanggal 05 Februari 2009, atas nama Tergugat I, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Tanjung Balai, dan diketahui Camat Karimun (bukti P-3), dengan luas lebih kurang 232,7 Meter² (dua ratus tiga puluh dua koma tujuh meter persegi), dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas : Parit;
Sebelah Selatan berbatas : Tanah JB Walianto;
Sebelah Timur berbatas : Gang Anuar;
Sebelah Barat berbatas : Tanah Atan Husein;

Halaman 4 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR

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)



5. Bahwa sesuai point 7 Perjanjian Sewa Menyewa, tertanggal 25 Nopember 1986, jika Pihak Pertama (Esah binti Mad Zen) hendak menjual tanah dan bangunan obyek sewa menyewa, maka Pihak Pertama (Esah binti Mad Zen) harus memberitahukan kepada Pihak Kedua (Penggugat), dan Pihak Kedua (Penggugat) diberi prioritas pertama untuk membelinya;
6. Bahwa oleh karena itu, untuk melaksanakan pesan dari Almahumah Esah binti Mad Zen tersebut dan Perjanjian Sewa Menyewa, maka dalam pelaksanaannya Tergugat I telah memberikan Kuasa kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk menjual tanah dan bangunan yang semula disewa oleh Penggugat tersebut kepada Penggugat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 04 Oktober 2010 (bukti P-4), selanjutnya pada tanggal 15 Desember 2010 Penggugat bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III menemui Tergugat IV di Kantor Tergugat IV untuk konsultasi “apakah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 04 Oktober 2010 yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III dapat diproses jual beli tanah dan bangunan milik Tergugat I,” dan setelah Tergugat IV mempelajari dengan seksama, dijawab oleh Tergugat IV bahwa “boleh”, maka dibuatlah kesepakatan (perjanjian lisan) jual beli tanah tersebut;
7. Bahwa sesuai kesepakatan (perjanjian lisan) jual beli tanah dan bangunan tanggal 15 Desember 2010 antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah

Halaman 5 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 001/593/2009, tanggal 05 Februari 2009, atas nama Tergugat I, maka disepakati harga jual beli atau pelepasan hak atau ganti rugi adalah sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah), dan Penggugat telah membayar uang muka atau angsuran I (pertama) sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dihadapan Tergugat IV dalam kapasitasnya sebagai Notaris dan/atau PPAT, dengan ketentuan pelunasan pembayaran sejumlah Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III apabila Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/2009, tanggal 05 Februari 2009 atas nama Tergugat I, dialihkan atau digantirugi atau dilepaskan kepada Penggugat, sebagaimana terurai dalam Kwitansi tanda terima tertanggal 15 Desember 2010 dengan bermeterai cukup, yang ditanda tangani oleh Tergugat II dan Tergugat III dihadapan Tergugat IV;

8. Bahwa selanjutnya antara Penggugat, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah ada kesepakatan (perjanjian lisan) bahwa Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akte Tanah, akan mengurus surat jual beli atau surat ganti rugi atau surat pelepasan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/ 2009 tanggal 05 Februari 2009, atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat;
9. Bahwa dengan berjalannya waktu, hari demi hari, bulan demi bulan, tahun demi tahun, ternyata surat ganti rugi atau surat pelepasan hak dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana dijanjikan oleh Tergugat IV tidak kunjung selesai diurus oleh Tergugat IV, Penggugat pun datang beberapa kali ke kantor Tergugat IV untuk menanyakan sampai dimana proses pengurusan dokumen tanah tersebut, ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV (Para Tergugat) tidak berusaha untuk mengurus dan memproses dokumen tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat, sehingga Penggugat tidak dapat melunasi pembayaran sisa jual beli tanah sejumlah Rp. 90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) dan tidak memberitahu kan kepada Penggugat apa yang menjadi hambatannya, bahkan belakangan diketahui bahwa Tergugat I secara diam-diam dan melawan hukum telah menjual atau melepas tanah dan bangunan milik Tergugat I tersebut kepada Turut Tergugat, dan Tergugat IV yang membuat Akta Pelepasan Hak atas tanah dari Tergugat I menjadi

Halaman 6 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR

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

atas nama Turut Tergugat, berdasarkan Salinan Akta/ Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 Tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV;

10. Bahwa Penggugat sangat kaget dan terkejut, dikarenakan Tergugat IV telah berjanji dihadapan Penggugat, Tergugat II, dan Tergugat III bahwa Tergugat IV akan mengurus surat jual beli atau surat ganti rugi atau surat pelepasan hak dari Tergugat I kepada Penggugat, tetapi hingga gugatan ini diajukan tidak dilaksanakan/direalisasi oleh Tergugat IV;
11. Bahwa Turut Tergugat sangat sadar dan mengetahui bahwa tanah yang dibeli atau diganti rugi atau dilepas dari Tergugat I masih mempunyai ikatan perjanjian dengan Penggugat karena uang muka atau angsuran I (pertama) sejumlah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) masih ada pada Tergugat I dan kesepakatan (perjanjian) pembelian tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat I masih ada, belum ada pembatalan, tetapi Turut Tergugat tetap melanjutkan pembelian atau pelepasan atau ganti rugi hak atas tanah dari Tergugat I kepada Turut Tergugat, dan selanjutnya Turut Tergugat membongkar bangunan semi permanen milik Tergugat I dan saat ini sedang mendirikan bangunan permanen diatas tanah milik Tergugat I tersebut;
12. Bahwa atas perbuatan Tergugat I melalui kuasanya, Tergugat II dan Tergugat III telah menjual tanah dan bangunan (bekas obyek sewa menyewa) kepada Penggugat, kemudian dijual lagi kepada Turut Tergugat telah merugikan Penggugat sehingga Penggugat pada tanggal 13 Mei 2011 telah melaporkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Kepolisian Resort Karimun sebagaimana terurai dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi No.Pol: LP/73-B/V/2011/KEPRI/RES KARIMUN, tertanggal 13 Mei 2011;
13. Bahwa berdasarkan Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 Tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV, Turut Tergugat telah mendaftarkan Permohonan Pendaftaran Hak untuk memperoleh Sertifikat Hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun pada tanggal 6 Nopember 2014, ternyata permohonan Turut Tergugat tersebut ditolak oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pembatalan Berkas Permohonan Nomor: 05/BA/21.02.200/II/2015, tertanggal 04 Pebruari 2015;

Halaman 7 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR

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)



14. Bahwa tindakan/perbuatan Para Tergugat berupa:

- a. Tergugat I yang menjual/melepaskan tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/ 2009, kepada Turut Tergugat sebagaimana terurai dalam Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 Tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV, walaupun antara Penggugat dan Tergugat I masih terikat kesepakatan (perjanjian lisan) jual beli tanah dan bangunan serta Penggugat telah membayar uang muka atau angsuran I (pertama) sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III;
- b. Tergugat II dan Tergugat III sebagai Kuasa dari Tergugat I telah menjual atau melepas atau telah menerima ganti rugi tanah dan bangunan milik Tergugat I dari Penggugat berdasarkan kesepakatan (perjanjian lisan) antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat II dan Tergugat III sebagai Kuasa menjual, atas tanah milik Tergugat I dengan kesepakatan harga jual beli atau pelepasan hak atau ganti rugi sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan Penggugat telah membayar uang muka atau angsuran I (pertama) kepada Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tetapi surat jual beli atau ganti rugi atau pelepasan hak dari Tergugat I kepada Penggugat tidak diproses menjadi atas nama Penggugat dan tidak berusaha untuk menghalangi ganti rugi atau pelepasan hak dari Tergugat I kepada Turut Tergugat;
- c. Tergugat IV sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak mengurus atau memproses atau membuat surat jual beli atau ganti rugi atau pelepasan hak dari Tergugat I kepada Penggugat, tetapi sebaliknya mengurus atau membuat surat ganti rugi atau pelepasan hak dari Tergugat I kepada Turut Tergugat sebagaimana tersebut dalam Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 Tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV;

Adalah merupakan Perbuatan Inkarjanji (wanprestasi);

15. Bahwa dalam pelaksanaannya Para Tergugat telah lalai melaksanakan kewajibannya yaitu:

Halaman 8 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tergugat I telah lalai melaksanakan kewajibannya menjual/melepas hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/ Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/2009, atas nama Tergugat I, kepada Penggugat sesuai Kesepakatan (perjanjian lisan) tanggal 15 Desember 2010, padahal Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III telah menerima uang muka atau angsuran I (pertama) dari Penggugat sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), ternyata Tergugat I telah menjual/melepas tanahnya kepada Turut Tergugat sebagaimana terurai dalam Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 Tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV;
 - b. Tergugat II dan Tergugat III telah lalai melaksanakan kewajibannya sebagai Kuasa menjual, yang telah menjual/melepaskan tanah milik Tergugat I kepada Penggugat sebagai Pembeli, berdasarkan kesepakatan (perjanjian lisan) tanggal 15 Desember 2010, dengan kesepakatan harga jual beli/pelepasan hak sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan Penggugat telah membayar uang muka atau angsuran I (pertama) kepada Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), ternyata Tergugat I telah menjual/melepas tanah nya kepada Turut Tergugat;
 - c. Tergugat IV sebagai Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah telah lalai mengurus atau memproses atau membuat surat jual beli atau surat ganti rugi atau surat pelepasan hak dari Tergugat I kepada Penggugat, berdasarkan kesepakatan (perjanjian lisan) tanggal 15 Desember 2010, ternyata Tergugat IV telah mengurus atau memproses atau membuat Surat pelepasan hak dari Tergugat I kepada Turut Tergugat, sebagaimana tersebut dalam Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 Tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV;
16. Bahwa perbuatan Ingkarjanji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena Penggugat tidak dapat menguasai, memanfaatkan dan menggunakan tanah dan bangunan yang telah dibeli atau dilepas dari Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III sejak tanggal 15 Desember 2010 sampai

Halaman 9 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR

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)



gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun;

17. Bahwa sesuai Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu:

- a. Sepakat untuk mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Sebab yang halal;

Dua syarat yang pertama (a dan b) yaitu kesepakatan dan kecakapan yang disebut syarat- syarat subyektif. Sedangkan dua syarat yang terakhir (c dan d) dinamakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan;

18. Bahwa Perjanjian yang memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdato adalah perjanjian yang sah sehingga karenanya mengikat para pihak pembuatnya sebagai Undang-undang serta harus dilaksanakan oleh para pihaknya dengan itikat baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPerdato);

19. Bahwa mengacu pada:

a. Pasal 1238 KUHPerdato yang mengatur bahwa: *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*.

b. Pendapat Prof. Subekti, SH dalam buku "Hukum Perjanjian", Penerbit Intermasa, halaman 45-46, menyatakan: *"wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:*

- 1) *Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;*
- 2) *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- 3) *Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;*
- 4) *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan. Apabila orang itu*

Halaman 10 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



melakukannya berarti ia melanggar perjanjian. Ia melakukan wanprestasi."

- c. Pendapat Suharnoko, SH, MLI dalam buku "Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus", Penerbit Kencana, halaman 115, menyatakan: *Kitab Undang-undang Hukum Perdata membedakan dengan jelas perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari Undang-undang. Akibat hukum suatu perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh para pihak, karena memang perjanjian didasarkan atas kesepakatan yaitu persesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian. Apabila atas perjanjian yang disepakati terjadi pelanggaran, maka dapat diajukan gugatan wanprestasi, karena ada hubungan kontraktual antara pihak yang menimbulkan kerugian.*

Maka dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Para Tergugat dan ternyata Tergugat I malah menjual/melepas hak atas tanahnya kepada Turut Tergugat padahal antara Penggugat dan Tergugat I melalui Tergugat II dan Tergugat III masih terikat kesepakatan (perjanjian lisan) jual beli tanah dan bangunan, serta Tergugat IV memproses dan membuat surat pelepasan hak dari Tergugat I kepada Turut Tergugat sebagaimana terurai dalam Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 Tanggal 27 Februari 2014, yang dibuat dihadapan Tergugat IV, telah membuktikan bahwa Para Tergugat telah ingkarjanji (wanprestasi) terhadap kesepakatan (Perjanjian lisan) tanggal 15 Desember 2010, sehingga sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat Yang Mengadili dan Memeriksa perkara ini untuk menerima gugatan Penggugat ini.

20. Bahwa oleh karena Para Tergugat nyata-nyata telah lalai melaksanakan kewajibannya (Para Tergugat telah Wanprestasi), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata, Penggugat diberikan beberapa pilihan bentuk tuntutan yang dapat diajukan kepada Para Tergugat yaitu untuk melakukan:

- Pemenuhan perjanjian;
- Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- Ganti rugi saja;
- Pembatalan perjanjian;
- Pembatalan disertai ganti rugi.

Halaman 11 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa atas wanprestasinya Para Tergugat, Penggugat berhak memintakan agar Para Tergugat memenuhi perjanjian yaitu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melanjutkan proses jual beli/pelepasan hak atas tanah dan bangunan milik Tergugat I dari Tergugat I kepada Penggugat di hadapan Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Pejabat yang berwenang;

PERMOHONAN PROVISI.

22. Bahwa demi menjamin hak Penggugat dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun cq Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini agar berkenan mengeluarkan putusan Provisi yang memerintahkan kepada Turut Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/2009, atas nama Tergugat I, untuk menghentikan pembangunan rumah permanen yang berdiri diatas tanah yang semula disewa oleh Penggugat, dan yang telah dibayar uang muka atau angsuran I (pertama) oleh Penggugat, yang terletak di Gang Anuar RT.05/RW.12, antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun (sekarang RT.01/RW.03, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun)), menunggu sampai putusan akhir dalam pokok perkara (bukti permulaan terlampir);
23. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan Penggugat tidak menjadi illusoir kelak, dengan ini Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun atau Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta tidak bergerak milik Para Tergugat, yang akan Penggugat sampaikan dalam permohonan tersendiri;
24. Bahwa agar Para Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar bila Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
25. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti yang otentik, maka mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih

Halaman 12 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR

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)



dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

26. Berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas, dengan ini Penggugat memohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun cq Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan untuk menetapkan hari sidang, memanggil para pihak, memeriksa dan mengadili serta memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Mengabulkan Gugatan Provisi;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Kuasa tertanggal 04 Oktober 2010 yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III, dan Kwitansi tanda terima tertanggal 15 Desember 2010 yang ditanda tangani oleh Tergugat II dan Tergugat III;
3. Menyatakan sah dan berharga kesepakatan (perjanjian lisan) jual beli atau ganti rugi atau pelepasan hak atas tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat I yang terletak di Gang Anuar RT.05/RW.12, antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai, Kecamatan Karimun (sekarang RT.01/RW.03, Kelurahan Tanjung Balai Kota (depan Hotel Paragon), Kecamatan Karimun, Kabupaten Karimun));
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkarjanji (wanprestasi);
5. Menyatakan Turut Tergugat adalah bukan pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan prestasinya yaitu melanjutkan proses jual beli atau pelepasan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/2009, atas nama Tergugat I dari Tergugat I kepada Penggugat dihadapan Tergugat IV sebagai Pejabat Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Pejabat yang berwenang;

Halaman 13 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



8. Menghukum Tergugat IV untuk membatalkan Salinan Akta/Grosse Pelepasan Hak Nomor 50 Tanggal 27 Februari 2014, antara Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibuat dihadapan Tergugat IV;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk mengembalikan segera dan seketika Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/2009, atas nama Tergugat I kepada Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwansom) secara tunai dan seketika sebesar Rp.1.000.000,-/hari (satu juta rupiah per hari) apabila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
11. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad);
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun cq Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat/Terbanding, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan JAWABAN secara tertulis tertanggal 22 September 2015 telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. TENTANG SURAT KUASA PENGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL

Surat kuasa khusus untuk mewakili pemberi kuasa beracara di pengadilan harus memenuhi syarat formil yang digariskan oleh Pasal 123 (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994.

Sesuai dengan ketentuan tersebut, surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*) harus dengan jelas dan tegas menyebutkan:

Halaman 14 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



1. Secara spesifik kehendak untuk berperkara di pengadilan tertentu sesuai dengan kompetensi relatif.
2. Identitas para pihak yang berperkara.
3. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan obyek yang diperkarakan. serta
4. Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa.

Semua syarat tersebut bersifat *kumulatif*, sehingga apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil. Akibatnya, penerima kuasa yang mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan dinyatakan tidak sah, dan lebih lanjut mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Yurisprudensi MARI No. 531 K/Sip/1973 tanggal 25-7-1974, No. 1712 K/Pdt/ 1984, No. 1912 K/Pdt/1984 tanggal 17-10-1985, surat kuasa yang tidak menyebut pihak atau subyek maupun obyek perkara, dianggap tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 123 (1) HIR dan SEMA No. 01 Tahun 1971.

Bahwa apabila diperhatikan, maka surat kuasa Penggugat tidak memenuhi ketentuan tersebut diatas, sehingga surat kuasa tersebut tidak sah dan Kuasa Hukum Penggugat tidak punya kapasitas untuk mewakili Penggugat dalam perkara a quo sehingga secara hukum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima

2. TENTANG GUGATAN KURANG PIHAK

- Bahwa Penggugat tidak menggugat seluruh ahli waris ESAH Binti Mad Zen. Penggugat hanya menggugat Tergugat I saja, padahal di dalam halaman 2 poin 3 gugatan, Penggugat menyatakan sebelum Esah Binti mad Zen meninggal dunia, telah mengingatkan dan memberi pesan kepada ke-7 (ketujuh) ahli waris yaitu Kecik, Salbiah, Robiah, Kamsiah, Asiah, Nani Herliana dan Iskandar setuju untuk menjual tanah kepada Penggugat;
- Bahwa dalam gugatannya Penggugat menceritakan jika pihak pertama (Esah Binti Mad Zen) hendak menjual tanah dan bangunan obyek sewa menyewa maka pihak pertama (Esah Binti Mad Zen) harus memberitahukan kepada pihak Penggugat dan Pihak Penggugat diberi prioritas pertama untuk membelinya;

Halaman 15 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Bahwa dalam gugatan penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Turut Tergugat, maka oleh karena itu, ahli waris yang lain secara hukum harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan a quo karena Esah Binti Mad Zen telah meninggal dunia;

3. TENTANG DALIL PENGUGAT YANG TIDAK JELAS DAN SALING BERTENTANGAN SEHINGGA GUGATAN PENGUGAT MENJADI KABUR

- Bahwa dalil Penggugat pada poin 14 huruf a, b dan c saling tumpang tindih dengan poin 15 huruf a, b dan c, sehingga menjadi tidak jelas kualifikasi perbuatan wanprestasi Tergugat I, II, III dan IV;
- Bahwa pada poin 7 gugatan Penggugat mengatakan telah membayar uang muka atau angsuran I sebesar Rp. 20.000.000,- dihadapan Tergugat IV, namun tidak mengatakan kepada siapa Penggugat membayarkan uang muka tersebut, namun pada poin 14 huruf a dan poin 15 huruf a Penggugat mengatakan telah membayar uang muka atau angsuran I kepada Tergugat I melalui Tergugat II dan III;
- Bahwa pada poin 6 gugatan Penggugat mengatakan bersama-sama dengan Tergugat II dan III menemui Tergugat IV di Kantor Tergugat IV untuk konsultasi, sementara pada poin 7 Penggugat mengatakan telah membayar uang muka atau angsuran I sebesar Rp. 20.000.000,- dihadapan Tergugat IV dalam kapasitasnya sebagai notaries dan/atau PPAT. Dari dalil ini terlihat ketidakjelasan, apakah kapasitas Tergugat IV dalam perkara a quo selaku pribadi atau selaku Notaris/PPAT;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut dalil Penggugat tidak jelas sehingga gugatan menjadi kabur;

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun c/q Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

4. TENTANG GUGATAN ERROR IN PERSONA

Halaman 16 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Bahwa Penggugat menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini. Padahal Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat.

Bahwa berdasarkan alasan tersebut, tindakan Penggugat yang menarik Turut Tergugat adalah keliru dan tidak tepat sehingga dapat dikatakan Error In Persona.

5. TENTANG TIDAK SINGKRONNYA POSITA DENGAN PETITUM GUGATAN

Bahwa didalam petitum, Penggugat memintakan agar Tergugat IV membatalkan Salinan akta/groose pelepasan hak nomor: 50 tanggal 27 Februari 2014 antara Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibuat dihadapan Tergugat IV;

Bahwa selain itu, di dalam petitum, Penggugat juga memintakan agar Turut Tergugat dihukum untuk mengembalikan segera dan seketika Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah No: 001/593/2009 atas nama Tergugat I kepada Penggugat;

Bahwa apa yang diminta oleh Penggugat dalam petitum tersebut tidak ada diuraikan didalam posita gugatannya, sehingga gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi diatas dianggap diulangi lagi dibawah ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

Bahwa Tergugat I, II,III dan Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas dibawah ini;

1. Bahwa Tergugat I benar memiliki tanah yang terletak di Jl. Teuku Umar RT 01 RW 03 Kelurahan Tanjung Balai Kecamatan Karimun Kabupaten Karimun, sesuai dengan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/2009 Tanggal 5 Februari 2009 Register Camat Nomor: 020/593/2009 Tanggal 20 Februari 2009 atas nama Tergugat I dengan batas batas dan ukuran sebagai berikut:

Halaman 17 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Sebelah Utara berbatas dengan Parit 18,5 M
Sebelah Selatan berbatas dengan JB. Walianto 18 M
Sebelah Barat berbatas dengan Parit 11,5 M
Sebelah Timur berbatas dengan gang 14 M

Bahwa tanah tersebut berasal dari Mioen Bin Oesoep dengan bukti awal kepemilikan adalah Surat Keterangan Pemberian Tanggal 07 September 1962;

Bahwa dari surat tersebut diatas tidak ada bersempadan tanah milik Penggugat sebagaimana dalil Penggugat poin 1 gugatannya;

2. Bahwa kemudian pada Tanggal 05 Februari 2009, Tergugat I menyatakan memberikan sebagian tanah yang dikuasai di jl. Trikora Gg. Anwar RT 01 RW 03 Tanjung Balai Karimun untuk dijadikan fasilitas umum yaitu gang. Adapun tanah yang diberikan adalah sempadan antara Tergugat I dengan JB. Walianto dengan ukuran sebagai berikut:

Tanah Kecil (Tergugat I)

Sebelah utara berbatas dengan tanah : Kecil 18 M
Sebelah Selatan berbatas dengan tanah: JB. Walianto/Margono 10/8 M
Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Tan Husin/Rencana gang 2.5 M
Sebelah Timur berbatas dengan tanah : JB. Walianto/Gg. Anwar 2/0.5 M

Tanah JB. Walianto

Sebelah Utara berbatas dengan tanah : Kecil 10 M
Sebelah Selatan berbatas dengan tanah: JB. Walianto 10 M
Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Kecil 0,5 M
Sebelah Timur berbatas dengan tanah : Gg. Anwar 0,5 M
Berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat I Tanggal 05 Februari Tahun 2009;

3. Bahwa memang benar ada perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Esah Binti Mad Zen Tanggal 25 November 1986,

Halaman 18 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



tetapi tidak ada kesepakatan perjanjian sewa menyewa tersebut diperpanjang hingga waktu yang tidak ditentukan sampai ada kesepakatan bersama dikemudian hari, yang ada hanyalah perjanjian apabila sudah habis masa berlakunya dapat diperpanjang untuk selanjutnya;

4. Bahwa tidak benar sebelum Esah Binti Mad Zen meninggal dunia ada mengingatkan dan memberi pesan kepada ke 7 ahli waris agar tanah obyek perkara dijual kepada Penggugat;
5. Bahwa memang benar Tergugat I memberikan kuasa kepada Tergugat II dan III pada Tanggal 04 Oktober 2010, tetapi bukan untuk melaksanakan pesan dari Almarhumah Esah Binti Mad Zen dan perjanjian sewa menyewa tersebut;
Bahwa di dalam Kuasa yang diberikan tidak ada kuasa untuk menjual tanah kepada Penggugat dan tidak ada pula kuasa untuk menerima uang hasil penjualan tanah tersebut;
6. Bahwa Tergugat I tidak mengetahui tentang Tergugat II dan III bersama-sama Penggugat mendatangi Tergugat IV untuk berkonsultasi tentang proses jual beli tanah milik Tergugat I tersebut dan tidak mengetahui tentang adanya kesepakatan lisan antara Penggugat dengan Tergugat II, III dan IV tersebut;
7. Bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan perjanjian secara lisan dengan Penggugat terkait dengan jual beli tanah milik Tergugat I tersebut karena Tergugat I tidak pernah bertemu dengan Penggugat terkait dengan penjualan tanah milik Tergugat I oleh Tergugat II, III dan IV kepada Penggugat, yang bertemu dengan Penggugat hanyalah Tergugat II dan III;
8. Bahwa setau Tergugat I, Penggugat tidak jadi membeli tanah milik Tergugat I tersebut karena Penggugat mengatakan surat-surat tanah Tergugat I tersebut adalah palsu dan tidak benar;
Bahwa setau Tergugat I berdasarkan informasi dari Tergugat II dan III, Penggugat tidak mau membeli tanah Tergugat I dikarenakan Penggugat tidak menerima ukuran luas tanah yang telah dihibahkan oleh Tergugat I dengan ukuran lebih kurang 2 M (sebelah barat) untuk dijadikan fasilitas umum yaitu gang;
Bahwa berdasarkan keterangan Tergugat II dan III kepada Tergugat I menyatakan sebelum Penggugat dan Tergugat II, III pergi ke tempat

Halaman 19 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Tergugat IV, mereka telah terlebih dahulu menjelaskan tentang adanya hibah dari Tergugat I terhadap tanah tersebut untuk kepentingan umum, sehingga Penggugat telah mengetahui dari awal tentang adanya hibah atas tanah tersebut;

Bahwa menurut Tergugat II, III pihak kelurahan Tanjung Balai menyatakan Penggugatlah yang tidak mau untuk menandatangani surat-surat tanah karena tidak menerima adanya pemotongan atas tanah Tergugat I untuk kepentingan umum, dan Penggugat mengirim surat kepada lurah dan menyatakan bahwa surat kepemilikan Tergugat I adalah palsu dan tidak benar;

9. Bahwa Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Turut Tergugat karena Tergugat I menganggap Penggugat telah melakukan wanprestasi yaitu:

- Penggugat dalam jangka waktu lebih dari 2 tahun tidak memenuhi kewajiban, terutama mengenai pembayaran dan atau pelunasan atas jual beli sebagaimana yang telah disepakati;
- Penggugat Tidak mengakui adanya hibah terhadap tanah Tergugat I tersebut, padahal dari awal Penggugat sudah mengetahui tanah milik Tergugat I tersebut telah dibuat surat pernyataan hibah dan sudah pula membaca dan mempelajari seluruh dokumen kepemilikan/penguasaan tanah Tergugat I termasuk Surat Pernyataan Hibah Tanggal 5 Februari 2009;
- Penggugat tidak mengakui batas-batas dan luas tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli sebagaimana yang telah disepakati serta tidak mengakui dan menerima hibah untuk fasilitas umum yang telah Tergugat I lakukan;
- Tergugat II dan III telah mengembalikan uang muka/pembayaran I sebesar Rp. 20.000.000,- kepada Penggugat, namun di tolak oleh Penggugat, dan Penggugat tidak memberikan tanggapan kepada Tergugat I,II dan III atas maksud mengadakan perundingan terkait penyelesaian perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Penggugat tidak bersedia melakukan kewajiban serta tidak pula bersedia menerima pengembalian dana awal yang telah diserahkan;

Halaman 20 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbuatan Penggugat tersebut telah membawa kerugian kepada Tergugat I dan kepada masyarakat umum atas hibah yang diberikan sebagai fasilitas umum;
 - Bahwa jelas terlihat ada itikad tidak baik dari Penggugat untuk tidak melaksanakan pembayaran pelunasan terhadap tanah tersebut dengan mencari-cari berbagai macam alasan dan terkesan Penggugat melakukan penekanan kepada Tergugat I, II dan III agar tanah tersebut dapat dibelinya dengan harga yang lebih murah dari yang telah disepakati;
 - Bahwa oleh karena Penggugat telah melakukan wan prestasi maka secara hukum jual beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat adalah sah secara hukum dan harus dilindungi oleh undang-undang;
10. Bahwa semenjak awal, telah ada itikad tidak baik dari Penggugat dalam membeli tanah milik Tergugat I tersebut. Penggugat selalu mengatakan kepada Tergugat I, II dan III kalau surat kepemilikan/penguasaan tanah Tergugat I tersebut adalah rekayasa dan tidak benar/palsu. Kemudian walaupun Penggugat mengatakan surat kepemilikan/penguasaan tanah Tergugat I tersebut tidak benar/palsu, namun Penggugat tetap mengatakan akan membelinya, namun setelah terjadi kesepakatan, Penggugat sendiri yang mengingkari kesepakatan itu dengan kembali mendalikan surat kepemilikan/penguasaan tanah Tergugat I tidak benar dengan tidak mengakui Surat Pernyataan Hibah Tergugat I Tanggal 05 Februari 2009;
11. Bahwa memang benar Tergugat II dan III menerima kuasa dari Tergugat I pada tanggal 04 Oktober 2010, dan berdasarkan kuasa tersebut, Tergugat II dan III secara bersama-sama menawarkan tanah milik Tergugat I tersebut kepada Penggugat dengan terlebih dahulu menyerahkan foto copy surat tanah milik Tergugat I yakni Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/2009 Tanggal 5 Februari 2009 Register Camat Nomor: 020/593/2009 Tanggal 20 Februari 2009 untuk dilihat dan dipelajari;
12. Bahwa setelah Penggugat melihat dan mempelajari surat tanah milik Tergugat I, Penggugat menyatakan berminat dan bersedia untuk membeli tanah tersebut, lalu bersama-sama Tergugat II dan III datang ke kantor Tergugat IV;

Halaman 21 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR

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

Bahwa pada waktu di kantor Tergugat IV itu terjadi kesepakatan lisan tentang harga tanah milik Tergugat I dibeli oleh Penggugat yaitu sebesar Rp.110.000.000,- dengan kesepakatan Rp.20.000.000,- dibayar oleh Penggugat sebagai pembayaran I dan sisanya sebesar Rp. 90.000.000,- akan dibayar setelah surat tanah Tergugat I dialihkan ke atas nama Penggugat;

Bahwa sewaktu berada di kantor Tergugat IV, Penggugat tidak menyatakan apapun yang bersifat keberatan atas surat-surat kepemilikan/penguasaan tanah Tergugat I;

13. Bahwa dalil Penggugat pada poin 9 gugatannya adalah tidak benar, karena sekitar akhir bulan Desember Tahun 2010, pihak Kelurahan Tanjung Balai Kecamatan Karimun bersama sama dengan Penggugat, dan Tergugat IV telah menghadiri dan melakukan pengukuhan dan pengukuran atas tanah milik Tergugat I tersebut sesuai dengan surat tanah bukti kepemilikan Tergugat I guna untuk keperluan peralihan hak atas tanah Tergugat I kepada Penggugat;
14. Bahwa begitu surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama Penggugat telah diproses oleh Kelurahan Tanjung Balai Kecamatan Karimun, ternyata Penggugat tidak mau menandatangani surat tersebut dengan alasan tidak menerima ukuran luas yang telah dihibahkan oleh Tergugat I dengan ukuran $\pm 2,5M$ (sebelah barat) untuk dijadikan fasilitas umum yaitu gang dan Penggugat tidak mengakui surat pernyataan hibah yang telah dibuat oleh Tergugat I Tanggal 05 Februari 2009 tersebut;
15. Bahwa pada Tanggal 28 Maret 2011 bertempat di Kantor Tergugat IV, telah terjadi mediasi untuk mendapatkan penyelesaian jual beli tanah tersebut, di dalam mediasi tersebut, Penggugat tidak menerima atau menolak surat pernyataan hibah Tergugat I Tanggal 05 Februari 2009 yang tercantum dalam Surat Tanah No. 001/593/2009 Tanggal 05 Februari 2009 dan Penggugat tidak akan membayar sisa uang sebesar Rp. 90.000.000,-;
16. Bahwa selain itu, Penggugat juga pernah mengirimkan surat tembusan kepada Lurah Tanjung Balai Kecamatan Karimun yang pada pokoknya menyatakan bahwa bukti-bukti surat kepemilikan Tergugat I atas tanah tersebut adalah palsu dan tidak benar;

Halaman 22 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR

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)



17. Bahwa Tergugat II dan III, telah berulang kali menghubungi Penggugat guna mencari jalan penyelesaian terhadap penjualan tanah milik Tergugat I tersebut, namun Penggugat tetap bersikeras tidak mau menandatangani dan tidak menerima surat-surat yang telah dibuat atas nama Penggugat tersebut, padahal sebelum terjadi kesepakatan jual beli, Penggugat telah mengetahui akan adanya hibah atas tanah tersebut;
18. Bahwa Penggugat selalu saja berkilah dengan berbagai macam alasan untuk tidak mau menandatangani dan tidak menerima surat-surat tanah atas nama Penggugat tersebut. Tergugat II dan III pun telah mengembalikan uang muka/pembayaran pertama Penggugat namun Penggugat tidak mau menerima;
19. Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak mau menandatangani surat tanah dan tidak mau menerima pengurangan ukuran tanah karena hibah tersebut serta mengirim surat kepada lurah tentang surat tanah Tergugat palsu dan tidak benar adalah cara licik Penggugat untuk membuat Tergugat II, dan III merasa terpojok dan tertekan sehingga dengan leluasa Penggugat dapat mengurangi harga tanah seenaknya dan tidak lagi sesuai dengan perjanjian awal;
20. Bahwa Tergugat II dan III telah berupaya mencari solusi dan jalan penyelesaian dengan mengembalikan uang muka/pembayaran I kepada Penggugat, namun Penggugat tetap tidak mau dan tetap menginginkan agar tanah tersebut harus sesuai dengan ukuran awal dan Penggugat tidak mau ada pengurangan karena hibah tersebut; Bahwa sedari awal Penggugat mengetahui adanya pengurangan karena hibah tersebut karena sebelum terjadi proses jual beli, seluruh dokumen surat kepemilikan tanah Tergugat I telah diserahkan oleh Tergugat II dan III kepada penggugat untuk dipelajari, sehingga dengan demikian tidak ada alasan bagi Penggugat untuk tidak mengetahui adanya hibah tersebut karena surat pernyataan hibah terlampir dan satu kesatuan dengan surat keterangan penguasaan tanah Tergugat I;
21. Bahwa perbuatan Penggugat yang tidak melaksanakan kewajiban melunasi pembayaran dan tidak mau menandatangani peralihan surat tanah ke atas nama Penggugat dengan alasan tidak mau ada

Halaman 23 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



- pengurangan atas tanah tersebut dan tidak mengakui adanya surat hibah atas tanah tersebut merupakan perbuatan wanprestasi;
22. Bahwa terhadap perbuatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II dan III telah berulang kali melakukan musyawarah mengenai hal tersebut namun tidak ada itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikannya, namun Penggugat malah membuat laporan polisi pada tanggal 13 Mei 2011, namun laporan polisi tersebut tidak dapat diproses karena bukanlah merupakan ranah pidana namun merupakan ranah perdata sehingga Penggugat pun mengajukan gugatan ini ke pengadilan;
23. Bahwa tidak benar dalil Penggugat poin 12 gugatannya, Tergugat II dan III tidak ada menjual tanah Tergugat I kepada Turut Tergugat karena Tergugat I telah membatalkan surat kuasa yang diberikan kepada Tergugat II dan III berdasarkan Surat Pembatalan Kuasa Tanggal 15 April 2011;
24. Bahwa Turut Tergugat membeli tanah Tergugat I dihadapan pejabat yang berwenang yakni Tergugat IV, berdasarkan Pelepasan hak Nomor: 50 Tanggal 27 Februari 2014;
25. Bahwa Turut Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang. Oleh karena itu jual beli antara Turut Tergugat dengan Tergugat I di hadapan Tergugat IV berdasarkan Pelepasan Hak Nomor: 50 Tanggal 27 Februari 2014 haruslah dinyatakan sah secara hukum;
26. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada poin 11 gugatannya, Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, dan tidak mengetahui persoalan jual beli tanah antara Penggugat dengan tergugat I, sehingga tidak seharusnya Pengugat menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini;
27. Bahwa Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat pada poin 16 s/d 21 gugatannya karena justru Penggugatlah yang telah melakukan wan prestasi kepada Tergugat I, II, III;
28. Bahwa tidak beralasan hukum alasan-alasan permohonan untuk meletakkan sita jaminan dalam perkara ini, apalagi harta tidak bergerak milik para Tergugat tidak ada kaitannya dalam perkara ini;

Halaman 24 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



29. Bahwa permintaan Penggugat agar Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- perhari apabila lalai dalam melaksanakan putusan adalah permintaan yang tidak didasari oleh peraturan perundang-undangan serta tidak ada landasan hukumnya serta dengan dalil yang tidak benar, maka dari itu permohonan tersebut haruslah ditolak;
30. Bahwa permohonan Uitvoerbaar bij vorrad (putusan serta merta) yang diajukan oleh Penggugat bertentangan dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 191 ayat (1) RBg serta tidak sesuai dengan SEMA No. 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta dan SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisional. Oleh karena itu permohonan tersebut haruslah secara tegas ditolak.

C. DALAM PROVISI

- Bahwa alasan-alasan hukum Penggugat dalam mengajukan permohonan provisi dalam gugatannya adalah alasan yang mengada-ada dan tidak dibenarkan oleh hukum karena Tergugat I menjual tanah obyek perkara kepada Turut Tergugat karena Penggugat telah melakukan wan prestasi, sehingga jual beli yang demikian itu haruslah dilindungi oleh undang-undang dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik karena Turut Tergugat tidak mengetahui peristiwa hukum antara Tergugat I, II dan III dengan Penggugat

- Pasal 185 HIR yang menyatakan:

“Putusan provisionil yaitu keputusan atas tuntutan supaya di dalam hubungan pokok perkaranya dan menjelang pemeriksaan pokok perkara itu, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau ke dua belah pihak. Keputusan yang demikian itu banyak digunakan di dalam pemeriksaan singkat.”

- Bahwa apa yang dimohonkan Penggugat dalam provisinya adalah masuk kedalam pokok perkara yang masih memerlukan pembuktian lebih lanjut sehingga permohonan yang demikian haruslah ditolak;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Provisi Penggugat.

Halaman 25 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



D. DALAM REKONVENSI

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi dan pokok perkara diatas dianggap diulangi lagi dibawah ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;

Penggugat Rekonvensi I, II, III (semula Tergugat I, II, III Konvensi) mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi (semula Penggugat Konvensi) sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi I memiliki tanah yang terletak di Jl. Teuku Umar RT.01 RW.03 Kelurahan Tanjung Balai Kecamatan Karimun Kabupaten Karimun, sesuai dengan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan / Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/2009 Tanggal 5 Februari 2009 Register Camat Nomor: 020/593/2009 Tanggal 20 Februari 2009 atas nama Penggugat Rekonvensi I dengan batas batas dan ukuran sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan Parit 18,5 M

Sebelah Selatan berbatas dengan JB. Walianto 18 M

Sebelah Barat berbatas dengan Parit 11,5 M

Sebelah timur berbatas dengan gang 14 M

Bahwa tanah tersebut berasal dari Mioen Bin Oesoep dengan bukti awal kepemilikan adalah Surat Keterangan Pemberian Tanggal 07 September 1962;

2. Bahwa kemudian pada Tanggal 05 Februari 2009, Penggugat Rekonvensi I menyatakan memberikan sebagian tanah yang dikuasai di jl. Trikora Gg. Anwar RT 01 RW 03 Tanjung Balai Karimun untuk dijadikan fasilitas umum yaitu gang. Adapun tanah yang diberikan adalah sempadan antara Penggugat Rekonvensi I dengan JB. Walianto dengan ukuran sebagai berikut:

Tanah Kecil (Penggugat Rekonvensi I)

Sebelah utara berbatas dengan tanah : Kecil 18 M

Sebelah Selatan berbatas dengantanah: JB. Walianto/Margono
10/8 M

Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Tan Husin/Rencana gang
2.5 M

Sebelah Timur berbatas dengan tanah : JB. Walianto/Gg. Anwar
2/0.5M

Halaman 26 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Tanah JB. Walianto

Sebelah Utara berbatas dengan tanah : Kecik 10 M
Sebelah Selatan berbatas dengan tanah: JB. Walianto 10 M
Sebelah Barat berbatas dengan tanah : Kecik 0,5 M
Sebelah Timur berbatas dengan tanah : Gg. Anwar 0,5 M

Berdasarkan Surat Pernyataan Penggugat Rekonvensi I Tanggal 05 Februari Tahun 2009;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi II dan III adalah penerima kuasa dari Penggugat Rekonvensi I berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 04 Oktober 2010 untuk mengurus segala sesuatu diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi I yang terletak di Jalan Teuku Umar RT 01 RW 03 Kelurahan Tanjung Balai dengan luas \pm 232,7 M2 berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/ Penguasaan Tanah Nomor : 001/593/2009 Tanggal 05 Februari 2009;
Berdasarkan kuasa tersebut, Penggugat Rekonvensi II dan III secara bersama-sama menawarkan tanah milik Penggugat Rekonvensi I tersebut kepada Tergugat Rekonvensi dengan terlebih dahulu menyerahkan foto copy surat tanah milik Penggugat Rekonvensi I yakni Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/ Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/2009 Tanggal 5 Februari 2009 Register Camat Nomor: 020/593/2009 Tanggal 20 Februari 2009 untuk dilihat dan dipelajari;
4. Bahwa setelah Tergugat Rekonvensi melihat dan mempelajari surat tanah milik Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi menyatakan berminat dan bersedia untuk membeli tanah tersebut, lalu bersama-sama Penggugat Rekonvensi II dan III datang ke kantor Tergugat IV Konvensi;
5. Bahwa pada waktu di kantor Tergugat IV Konvensi itu terjadi kesepakatan lisan tentang harga tanah milik Penggugat Rekonvensi I dibeli oleh Tergugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 110.000.000,- dengan kesepakatan Rp.20.000.000,- dibayar oleh Tergugat Rekonvensi sebagai pembayaran I dan sisanya sebesar Rp.

Halaman 27 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

90.000.000,- akan dibayar setelah surat tanah Penggugat Rekonvensi I dialihkan ke atas nama Tergugat Rekonvensi;
Bahwa sewaktu berada di kantor Tergugat IV Konvensi, Tergugat Rekonvensi tidak menyatakan apapun yang bersifat keberatan atas surat-surat kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I;

6. Bahwa sekitar akhir bulan Desember Tahun 2010, pihak Kelurahan Tanjung Balai Kecamatan Karimun bersama sama dengan Tergugat Rekonvensi, dan Tergugat IV Konvensi telah menghadiri dan melakukan pengukuhan dan pengukuran atas tanah milik Penggugat Rekonvensi I tersebut sesuai dengan surat tanah bukti kepemilikan Penggugat Rekonvensi I guna untuk keperluan peralihan hak atas tanah Penggugat Rekonvensi I kepada Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa begitu surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama Tergugat Rekonvensi telah selesai dibuat, ternyata Tergugat Rekonvensi tidak mau menandatangani surat tersebut dengan alasan tidak menerima ukuran luas yang telah dihibahkan oleh Penggugat Rekonvensi I dengan ukuran $\pm 2,5M$ (sebelah barat) untuk dijadikan fasilitas umum yaitu gang dan Tergugat Rekonvensi tidak mengakui surat pernyataan hibah yang telah dibuat oleh Penggugat rekonvensi I Tanggal 05 Februari 2009 tersebut;
8. Bahwa pada Tanggal 28 Maret 2011 bertempat di Kantor Tergugat IV Konvensi, telah terjadi mediasi untuk mendapatkan penyelesaian jual beli tanah tersebut, di dalam mediasi tersebut, Tergugat Rekonvensi tidak menerima atau menolak surat pernyataan hibah Penggugat Rekonvensi I Tanggal 05 Februari 2009 yang tercantum dalam Surat Tanah No. 001/593/2009 Tanggal 05 Februari 2009 dan Tergugat Rekonvensi tidak akan membayar sisa uang sebesar Rp.90.000.000,-;
9. Bahwa selain itu, Tergugat Rekonvensi juga pernah mengirimkan surat tembusan kepada Lurah Tanjung Balai Kecamatan Karimun yang pada pokoknya menyatakan bahwa bukti-bukti surat kepemilikan Penggugat Rekonvensi I atas tanah tersebut adalah palsu dan tidak benar;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi II dan III, telah berulang kali menghubungi Tergugat Rekonvensi guna mencari jalan penyelesaian terhadap penjualan tanah milik Penggugat Rekonvensi I tersebut,

Halaman 28 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR

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)



namun Tergugat Rekonvensi tetap bersikeras tidak mau menandatangani dan tidak menerima surat-surat yang telah dibuat atas nama Tergugat Rekonvensi tersebut, padahal sebelum terjadi kesepakatan jual beli, Tergugat Rekonvensi telah mengetahui akan adanya hibah atas tanah tersebut;

11. Bahwa Tergugat Rekonvensi selalu saja berkilah dengan berbagai macam alasan untuk tidak mau menandatangani dan tidak menerima surat-surat tanah atas nama Tergugat Rekonvensi tersebut. Penggugat Rekonvensi II dan III pun telah mengembalikan uang muka/pembayaran pertama Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi tidak mau menerima;
12. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau menandatangani surat tanah dan tidak mau menerima pengurangan ukuran tanah karena hibah tersebut serta mengirim surat kepada lurah tentang surat tanah Penggugat Rekonvensi I palsu dan tidak benar adalah cara licik Tergugat Rekonvensi untuk membuat Penggugat Rekonvensi I, II, dan III merasa terpojok dan tertekan sehingga dengan leluasa Tergugat Rekonvensi dapat mengurangi harga tanah seenaknya dan tidak lagi sesuai dengan perjanjian awal;
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi I, II dan III telah berupaya mencari solusi dan jalan penyelesaian dengan mengembalikan uang muka/pembayaran I kepada Tergugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi tetap tidak mau dan tetap menginginkan agar tanah tersebut harus sesuai dengan ukuran awal dan Tergugat Rekonvensi tidak mau ada pengurangan karena hibah tersebut;

Bahwa sedari awal Tergugat Rekonvensi mengetahui adanya pengurangan karena hibah tersebut, karena sebelum terjadi proses jual beli, seluruh dokumen surat kepemilikan tanah Penggugat Rekonvensi I telah diserahkan oleh Penggugat Rekonvensi II dan III kepada Tergugat Rekonvensi untuk dipelajari, sehingga dengan demikian tidak ada alasan bagi Tergugat Rekonvensi untuk tidak mengetahui adanya hibah tersebut karena surat pernyataan hibah terlampir dan satu kesatuan dengan surat keterangan kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I;

14. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan kewajiban melunasi pembayaran dan tidak mau menandatangani

Halaman 29 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan surat tanah keatas nama Penggugat dengan alasan tidak mau ada pengurangan atas tanah tersebut dan tidak mengakui adanya surat hibah atas tanah tersebut merupakan perbuatan wanprestasi;

15. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi maka Penggugat Rekonvensi akhirnya menjual tanah tersebut kepada Turut Tergugat Konvensi dihadapan ZULKHAINEN (Tergugat IV Konvensi) sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 50 Tanggal 27 Februari 2014;

Bahwa Penggugat Rekonvensi I menjual tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi I menganggap Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi yaitu:

- Tergugat Rekonvensi dalam jangka waktu lebih dari 2 tahun tidak memenuhi kewajiban, terutama mengenai pembayaran dan atau pelunasan atas jual beli sebagaimana yang telah disepakati;
- Tergugat Rekonvensi Tidak mengakui adanya hibah terhadap tanah Penggugat Rekonvensi I tersebut, padahal dari awal Tergugat Rekonvensi sudah mengetahui tanah milik Penggugat rekonvensi tersebut telah dibuat surat pernyataan hibah dan sudah pula membaca dan mempelajari seluruh dokumen kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I termasuk Surat Pernyataan Hibah Tanggal 6 Februari 2009;
- Tergugat Rekonvensi tidak mengakui batas-batas dan luas tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli sebagaimana yang telah disepakati serta tidak mengakui dan menerima hibah untuk fasilitas umum yang telah Penggugat Rekonvensi I lakukan;
- Penggugat Rekonvensi I telah mengembalikan uang muka/ pembayaran I sebesar Rp. 20.000.000,- kepada Tergugat Rekonvensi I, namun di tolak oleh Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi tidak memberikan tanggapan kepada Penggugat Rekonvensi I atas maksud mengadakan perundingan terkait penyelesaian perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Tergugat Rekonvensi tidak bersedia melakukan kewajiban serta tidak pula bersedia menerima pengembalian dana awal yang telah diserahkan;

Halaman 30 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena itu Akta Pelepasan hak Nomor : 50 Tanggal 27 Februari 2014 adalah sah secara hukum;
- 16. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wan prestasi, maka jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Konvensi adalah sah secara hukum dan harus dilindungi oleh undang-undang karena Turut Tergugat Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
- 17. Bahwa semenjak semula Tergugat Rekonvensi telah mempunyai itikad tidak baik dalam melaksanakan proses jual beli tersebut, hal ini dibuktikan dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menyatakan surat kepemilikan/ penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I adalah palsu/tidak benar kemudian Tergugat Rekonvensi tidak mau menandatangani surat tanah dan tidak mau menerima pengurangan ukuran tanah karena hibah tersebut adalah cara licik Tergugat Rekonvensi untuk menekan Penggugat Rekonvensi I, II dan III sehingga dengan leluasa Tergugat Rekonvensi dapat mengurangi harga tanah seenaknya dan tidak lagi sesuai dengan perjanjian awal;
- 18. Bahwa rumusan Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya dan di dalam ayat (3) disebutkan persetujuan - persetujuan harus dilaksanakan dengan etikad baik.
Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat Rekonvensi yang sedari awal telah mempunyai itikad tidak baik dalam melaksanakan proses jual beli tersebut, hal ini dibuktikan dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menyatakan surat kepemilikan/ penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I adalah palsu/ tidak benar kemudian Tergugat Rekonvensi tidak mau menandatangani surat tanah dan tidak mau menerima pengurangan ukuran tanah karena hibah tersebut serta telah pula tidak melakukan pembayaran pelunasan terhadap pembelian tanah tersebut telah membuktikan adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi;
- 19. Bahwa dalam proses jual beli tanah milik Penggugat I Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi telah melakukan paksaan kepada Penggugat Rekonvensi I, II dan III untuk membuat surat-surat tanah atas nama Tergugat Rekonvensi dengan ukuran sesuai dengan surat

Halaman 31 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Kepemilikan/Penguasaan tanah padahal tanah tersebut sudah tidak sesuai lagi ukurannya karena sudah ada yang dihibahkan untuk kepentingan umum dan semenjak awal Tergugat Rekonvensi telah mengetahui hal itu. Apabila tidak maka Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pembayaran terhadap sisa harga tanah tersebut;

20. Bahwa selain melakukan paksaan, Tergugat Rekonvensi juga telah melakukan penipuan kepada Penggugat Rekonvensi I, II dan III; Bahwa rangkaian tindakan penipuan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I, II dan III adalah sebagai berikut:

- Tergugat Rekonvensi menyatakan surat kepemilikan/penguasaan tanah milik Penggugat Rekonvensi I adalah tidak benar/palsu
- Bahwa walaupun demikian, Tergugat Rekonvensi tetap mau membeli tanah milik Penggugat Rekonvensi I, kemudian Penggugat Rekonvensi II dan III bersama Tergugat Rekonvensi mendatangi Tergugat IV Konvensi, dan di kantor tergugat IV Konvensi disepakati tanah tersebut dengan harga Rp. 110.000.000,- dengan pembayaran pertama sebesar Rp. 20.000.000,- dan sisanya akan dibayar setelah surat tanah menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi. Jual beli ini melalui Penggugat II dan III Rekonvensi dan pengurusan surat tanahnya melalui Tergugat IV Konvensi
- Bahwa sebelum tanah tersebut dilakukan jual beli dengan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi II dan III telah terlebih dahulu menyerahkan foto copy surat – surat kepemilikan Penggugat Rekonvensi I termasuk Surat Pernyataan yang menghibahkan tanah Tanggal 5 Februari 2009 untuk dilihat dan dipelajari;
- Bahwa sewaktu di kantor Tergugat IV Konvensi, Tergugat Rekonvensi tidak ada melakukan keberatan terhadap surat-surat kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I;
- Bahwa Tergugat IV Konvensi telah melakukan pengurusan surat-surat tanah tersebut, hal ini dibuktikan sekitar akhir bulan Desember Tahun 2010, pihak Kelurahan Tanjung Balai Kecamatan Karimun bersama sama dengan Tergugat Rekonvensi, dan Tergugat IV Konvensi telah menghadiri dan melakukan pengukuhan dan pengukuran atas tanah milik Penggugat

Halaman 32 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Rekonvensi I tersebut sesuai dengan surat tanah bukti kepemilikan Penggugat Rekonvensi I guna untuk keperluan peralihan hak atas tanah Penggugat Rekonvensi I kepada Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak bersedia dan tidak menerima dan tidak menandatangani surat atas nama Tergugat Rekonvensi dengan alasan tidak sesuai ukuran dan luas dengan yang ada di bukti kepemilikan/penguasaan tanah karena telah berkurang disebabkan adanya hibah oleh Penggugat Rekonvensi I untuk kepentingan umum yakni gang;
- Bahwa sedari awal Tergugat Rekonvensi mengetahui adanya pengurangan karena hibah tersebut, karena sebelum terjadi proses jual beli, seluruh dokumen surat kepemilikan tanah Penggugat Rekonvensi I telah diserahkan oleh Penggugat Rekonvensi II dan III kepada Tergugat Rekonvensi untuk dipelajari, sehingga dengan demikian tidak ada alasan bagi Tergugat Rekonvensi untuk tidak mengetahui adanya hibah tersebut karena surat pernyataan hibah terlampir dan satu kesatuan dengan surat keterangan kepemilikan/penguasaan tanah Penggugat Rekonvensi I;
- Bahwa begitu surat Keterangan Ganti Kerugian atas nama Tergugat Rekonvensi telah diproses, ternyata Tergugat Rekonvensi tidak mau menandatangani surat tersebut dengan alasan tidak menerima ukuran luas yang telah dihibahkan oleh Penggugat Rekonvensi I dengan ukuran $\pm 2,5M$ (sebelah barat) untuk dijadikan fasilitas umum yaitu gang dan Tergugat Rekonvensi tidak mengakui surat pernyataan hibah yang telah dibuat oleh Penggugat rekonvensi I Tanggal 05 Februari 2009 tersebut;
- Bahwa pada Tanggal 28 Maret 2011 bertempat di Kantor Tergugat IV Konvensi, telah terjadi mediasi untuk mendapatkan penyelesaian jual beli tanah tersebut, di dalam mediasi tersebut, Tergugat Rekonvensi tidak menerima atau menolak surat pernyataan hibah Penggugat Rekonvensi I Tanggal 05 Februari 2009 yang tercantum dalam Surat Tanah No. 001/593/2009 Tanggal 05 Februari 2009 dan Tergugat Rekonvensi tidak akan membayar sisa uang sebesar Rp. 90.000.000,-;

Halaman 33 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian diatas, jelas terlihat adanya unsur penipuan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi dalam jual beli tanah tersebut, sehingga beralasan hukum Penggugat Rekonvensi I memintakan agar Majelis Hakim yang mengadili dan menyidangkan perkara ini untuk membatalkan perjanjian lisan jual beli tanah milik Penggugat Rekonvensi I antara Penggugat Rekonvensi II, III dengan Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Karimun c/q Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I, II, III untuk seluruhnya;
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) adalah wanprestasi;
- Menyatakan batal perjanjian lisan jual beli tanah milik Penggugat Rekonvensi I antara Penggugat Rekonvensi II, III dengan Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan jual beli antara Penggugat Rekonvensi I /Tergugat I Konvensi dengan Turut Tergugat Konvensi adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Turut Tergugat Konvensi adalah Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang;
- Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Akta Pelepasan Hak Nomor: 50 Tanggal 27 Februari 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat IV Konvensi (ZULKHAINEN, SH.MH);

Halaman 34 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR

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)



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Atas gugatan Penggugat/Terbanding, maka **Tergugat IV** melalui kuasanya telah mengajukan **JAWABAN** secara tertulis **tanggal 15 September 2015**, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

I. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel):

1. Bahwa Gugatan Penggugat tentang "Gugatan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)" adalah tidak benar dikarenakan duduk permasalahannya Yang seharusnya Tergugat IV lah yang mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Tg. Balai Karimun, karena perbuatan Penggugat yang Tidak sesuai dengan Obyek Tanah dalam perkara ini karena tidak ada kesepakatan didalam Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah yang telah dimiliki oleh Kecik (Tergugat I);
2. Oleh karena Gugatan Kabur dan tidak jelas serta tidak tepat sasaran, sehingga sudah sepatutnyalah Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa yang telah diuraikan Tergugat IV dalam Eksepsi tersebut diatas satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban Tergugat IV dalam Pokok Perkara tersebut;
2. Bahwa Tergugat IV menolak semua Gugatan Penggugat kecuali yang diakui Tergugat IV secara tegas dan benar;
3. Bahwa dalam poin 6, 7, 8, 9 Tergugat IV telah berusaha sebagaimana sesuai dengan kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat II, III dan IV untuk dibuatkan Surat Keterangan Ganti Rugi atas nama Tergugat I, namun dalam pelaksanaannya Penggugat tidak mau menerima mengenai adanya pemotongan tanah 2M yang telah dihibahkan Tergugat I untuk kepentingan jalan umum;
4. Dengan tidak adanya kata kesepakatan didalam Transaksi Ganti Rugi Tanah beserta Rumah dari Tergugat I pada Penggugat maka, Tergugat I

Halaman 35 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dua kali berniat mengembalikan uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat melalui saudara DARWIN RAMBE, SH dan BAMBANG HARDIJUSNO, SH sebagai wakil/Kuasa dari Tergugat I, namun Penggugat bersisih keras tidak mau menerima Pengembalian

Uang sejumlah Rp.20.000.000,00 dari Tergugat I kepada Penggugat;

5. Selanjutnya Penggugat membuat laporan ke Kepolisian Resort Karimun sebagaimana terurai dalam Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor Polisi: LP/73-B/V/2011/KEPRI/RES KARIMUN, tertanggal 13 Mei 2011, kemudian diadakanlah pertemuan musyawarah agar tercapai mufakat dimana hal tersebut gagal tercapai kesepakatan kedua belah pihak karena pihak Penggugat ngotot tetap menginginkan tanah dengan ukuran 14M lebarnya, sementara Tergugat I telah menghibahkan 2M tanah atas nama Kecik milik Tergugat I untuk kepentingan jalan umum, dengan demikian tidak tercapailah kata sepakat hinggalah akhirnya Penggugat pada tanggal 06 Mei 2016 mengajukan gugatan perbuatan ingkar janji kepada Tergugat I;
6. Dengan demikian berdasarkan pasal 1458 Bab V KUH Perdata dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar, dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak terjadi kesepakatan antara Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat I sebagai Penjual, maka hal ini dapat dinyatakan batal mengenai perjanjian yang telah dibuat, jadi tidaklah bisa dinyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan ingkar janji;
7. Bahwa menjawab gugatan Penggugat point 15 huruf c Tergugat IV sebagai Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah bukanlah lalai untuk mengurus atau memproses atau membuat Surat Keterangan Ganti Rugi atau Surat Pelepasan Hak dari Tergugat I kepada Penggugat, dimana hal ini berdasarkan kesepakatan lisan tertanggal 15 Desember 2010 Tergugat IV tidak bisa meneruskan atau memproses dikarenakan Penggugat dan Tergugat I tidak tercapai adanya kesepakatan mengenai luas tanah yang dijadikan obyek ganti rugi;

Halaman 36 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR

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

8. Bahwa menjawab gugatan Penggugat selebihnya Tergugat IV menolak semua gugatan Penggugat seluruhnya dan menolak Provisi yang diajukan Penggugat tersebut;
9. Bahwa berdasarkan semua alasan tersebut diatas, Tergugat IV mohon dengan segala hormat kepada Bapak Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Gugatan ini kiranya berkenan memberikan Putusan yang seadil-adilnya.

PRIMAIR:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat IV yang cukup beralasan dan dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian yang dibuat secara lisan pada tanggal 15 Desember 2010 menyatakan tidak sah karena tidak tercapai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Bapak Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tg. Balai Karimun yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain. Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Memperhatikan, mengutip dan menerima keadaan tentang duduknya perkara sebagaimana tersebut dalam putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Tbk, tanggal 1 Februari 2016 yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI.

A. DALAM PROVISI:

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat.

Halaman 37 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



B. DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya.

C. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Kuasa tertanggal 04 Oktober 2010 yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III; Dan Kwitansi tanda terima tertanggal 15 Desember 2010 yang ditanda tangani oleh Tergugat II dan Tergugat III;
3. Menyatakan sah dan berharga kesepakatan lisan jual beli atau ganti rugi atau pelepasan hak atas tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat I yang terletak di Gang Anuar RT.05 RW.12 (sekarang RT. 01 RW.03) antara Jalan Trikora dan Jalan Teuku Umar, Kelurahan Tanjung Balai Kota, Kecamatan Karimun, Kab. Karimun (depan Hotel Paragon);
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk melaksanakan prestasinya yaitu melanjutkan proses jual beli atau pelepasan hak atas Tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/2009, atas nama Tergugat I, dari Tergugat I kepada Penggugat dihadapan pejabat yang berwenang;
6. Menyatakan Salinan Akte/Groose Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 27 Februari 2014, antara Tergugat I dan Turut Tergugat yang dibuat dihadapan Tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mengembalikan segera dan seketika Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor: 001/593/2009 atas nama Tergugat I kepada Penggugat;

Halaman 38 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang Paksa (dwangsom) secara tunai dan seketika sebesar Rp.600.000,-/hari secara tanggung renteng apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar **Rp. 2.619.000,-** (*Dua juta enam ratus sembilan belas ribu rupiah*);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Permohonan Pernyataan Banding Nomor : 02/Akta/PDT.Bdg/2016/PN.Tbk Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN.Tbk tanggal 22 Februari 2016 yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun, Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Tbk, tanggal 1 Februari 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN-Tbk, yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun, bahwa pengajuan permohonan banding dari Tergugat dan Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut diatas telah diberitahukan secara patut kepada Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding pada tanggal 25 Pebruari 2016, kepada Turut Terbanding I /Tergugat II pada tanggal 23 Februari 2016 dan masing-masing kepada Tergugat III dan IV/Turut Terbanding II dan III pada tanggal 24 Februari 2016 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 15 April 2016 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun

Halaman 39 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 15 April 2016 dan salinan memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara patut kepada Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding pada tanggal 20 April 2016, kepada Tergugat II /Turut Terbanding I dan Tergugat IV/Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 21 April 2016, dan kepada Tergugat III/Turut Terbanding II pada tanggal 22 April 2016 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat/Terbanding telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 12 Mei 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun tertanggal 12 Mei 2016 dan salinan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding melalui Pengadilan Negeri Medan tanggal 6 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas pemberitahuan memeriksa berkas Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN-TBK yang diperbuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding pada tanggal 6 Juni 2016, kepada Kuasa Hukum Terbanding pada tanggal 12 Mei 2016, kepada Turut Terbanding I/Tergugat II, Turut Terbanding II/Tergugat III dan Turut Terbanding III/Tergugat IV masing-masing pada tanggal 23 Mei 2016, telah diberikan kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk pemeriksaan dalam tingkat banding ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pernyataan banding dari Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat /Para Pembanding diajukan dalam tenggang waktu maupun tata cara dan syarat - syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang - undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dinyatakan dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding setelah membaca dan mencermati memori banding dari Para Pembanding, Majelis Hakim Banding tidak menemukan hal-hal baru atau dalil-dalil yang dapat memperbaiki putusan itu; karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan putusannya sudah berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang ada/ yang terungkap di persidangan;

Halaman 40 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR

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

Menimbang, bahwa apa yang disampaikan oleh Para Pembanding dalam memori bandingnya pada dasarnya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga hal itu merupakan pengulangan saja dari apa yang sudah dipertimbangkan oleh karenanya memori banding tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam kontra memori bandingnya masing- masing Para Terbanding I pada dasarnya juga mohon kepada Majelis Hakim Banding, oleh karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, maka bermohon agar Majelis Hakim Banding menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun tanggal 1 Februari 2016 Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Tbk

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Tbk tanggal 1 Februari 2016, serta memori banding dan kontra memori banding yang diajukan Para Terbanding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar putusan tersebut;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum yang dijadikan dasar putusan Pengadilan Tingkat Pertama dianggap tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil-alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Tbk tanggal 1 Februari 2016 patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding, sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, akan ketentuan pasal-pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 41 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



MENGADILI:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat /Para Pembanding tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor : 13/Pdt.G/2015/PN.Tbk tanggal 1 Februari 2016, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat/Para Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari **Rabu**, tanggal **12 Oktober 2016**, dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan susunan **SANTUN SIMAMORA,S.H.,M.H** sebagai Hakim Ketua **H.ERWAN MUNAWAR,S.H.,M.H.** dan **HARYONO,SH.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Hj. NUR FATMAWATY, S.H** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

H.ERWAN MUNAWAR,S.H.M.H..

SANTUN SIMAMORA,S.H.,M.H.

HARYONO,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 42 dari 43 halaman Putusan Nomor 88/PDT/2016/PT.PBR



Hj. NUR FATMAWATY, SH.

Biaya – biaya Banding :

1. Materai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi Banding	<u>Rp. 139.000,00</u>
Jumlah	Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).