



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 26 /PDT /2018 /PT BGL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

N a m a : RUBADI, ST;
Tempat/Tanggal Lahir : Semarang, 31-10-1973;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Warga Negara : Indonesia;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Karyawan Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
Alamat/tempat tinggal : Jl. Iskandar VI No. 40 RT. 005 RW. 002
Kel. Tengah Padang Kec. Teluk Segara
Kota Bengkulu

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu :

1. A I Z A N, SH.,M.H.;
2. ERWIN NOVIANSYAH, S.H. ;
3. JECKY HARYANTO, S.H.;
4. DEDI KUSNANDAR, S.H. ;

Masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor **ADVOKAT & KONSULTAN HUKUM ERWIN NOVIANSYAH – AIZAN DAHLAN & PARTNERS** yang beralamat di Jln. Irian No. 133 A RT. 003 RW. 001 Kel. Tanjung Agung Kec. Sungai Serut Kota Bengkulu Telp. 0822 805 11111 – 0821 7600 0034. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 29 Agustus 2018, Nomor : 02/SK/E&A/VIII/2018;

Selanjutnya disebut sebagai Pemanding / semula sebagai Penggugat ;

Lawan :

1. N a m a : AWANDRU ALDOMORO

Hal. 1 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tempat/Tanggal Lahir : Bengkulu, 23-12-1978

Jenis Kelamin : Laki-laki

Warga Negara : Indonesia

Agama : Islam

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS)

Alamat/tempat tinggal : Jl. Sadang 2 RT. 007 RW. 002

Kel. Lingkar Barat Kec. Gading Cempaka

Kota Bengkulu, Alamat Kantor ; Kantor
Kelurahan Sukaraja Kabupaten Seluma.

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I / semula sebagai Tergugat I;

2. N a m a : **EDI HARIYANTO**

Tempat/Tanggal Lahir : Lahat, 28-12-1972

Jenis Kelamin : Laki-laki

Warga Negara : Indonesia

Agama : Islam

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat/tempat tinggal : Jl.Sadang Depati Payung Negara 8 Nomor
88 RT.019 RW.004 Kel. Pagar Dewa Kec.
Selebar Kota Bengkulu.

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II / semula sebagai Tergugat II;

Selanjutnya Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II /Tergugat II
telah memberikan Kuasa kepada :

1. IRWAN, S.H.;
2. ILHAM FATAHILLAH, S.H., M.H.;
3. RANGGI SETYADI, S.H., CIL. ;
4. RIZAL, S.H.;

Masing-masing Advokat pada Kantor Perkumpulan Lembaga Bantuan
Hukum Advokat IRWAN, ILHAM FATAHILLAH & REKAN yang
berkedudukan Hukum di Jalan Raflesia Raya No. 34 A-B Nusa Indah

Hal. 2 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bengkulu, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal, 18 September 2018;

3. NOTARIS & Pejabat Pembuat Akta Tanah **NOVIARTATI, SH**, berkedudukan di Jl. Prof. Dr. Hazairin, SH, No. 11 Kota Bengkulu, Tlp. (0736) 21824;

Dalam hal ini disebut sebagai turut Terbanding I / semula sebagai turut tergugat I;

4. NOTARIS & Pejabat Pembuat Akta Tanah **NETI HERLINI, SH**, berkedudukan di Jl. MAYJEN SUTOYO NO. 24 Kota Bengkulu, Tlp. (0736) 21068 – 26261;

Dalam hal ini disebut sebagai turut Terbanding II / semula sebagai turut tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan surat gugatan Penggugat/Pembanding tertanggal 27 Februari 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Bgl., tanggal 28 Februari 2018., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa antara **Penggugat** dan **Tergugat I** telah saling kenal baik, yang mana Penggugat maupun Tergugat I sering saling mengunjungi kerumah masing-masing.
2. Bahwa **Tergugat I** pada awalnya memiliki tanah sebagaimana dikutip dari Akta Perjanjian Pengikatan **Jual Beli Nomor 08, tanggal 06 April 2009** yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Noviartati, SH, yaitu:
 - 2.1. Sebidang tanah Sertipikat ex Hak Guna Bangunan nomor 00305 Lingkar Barat (dulu Jalan Gedang) yang terletak di Provinsi Bengkulu, Kota Bengkulu, Kecamatan Gading Cempaka, Kelurahan Jalan Gedang, luas 1.472 M² (seribu empat ratus tujuh puluh dua meter persegi) yang diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur/Gambar situasi tanah tanggal nomor 1245/1995, terdaftar atas nama **AWANDRU ALDOMORO**;
 - 2.2. Sebidang tanah pekarangan, seluas lebih kurang 1.800 M² (seribu delapan ratus meter persegi), yang terletak di Provinsi Bengkulu,

Hal. 3 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bengkulu, Kecamatan Gading Cempaka, Kelurahan Lingkar Barat, demikian berdasarkan Surat Pemindahan Pengusaan Tanah dari Kepala Kelurahan Lingkar Barat tertanggal 30-03-2009 (tiga puluh Maret dua ribu sembilan) yang diketahui oleh Camat Wilayah Kecamatan Gading Cempaka pada tanggal 03-04-2009 (tiga April dua ribu sembilan) di bawah nomor 593.2/35/02/P ke atas nama **AWANDRU ALDOMORO**, surat pernyataan di bawah tangan tertanggal 15-12-2008 (lima belas Desember dua ribu delapan) yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Lingkar Barat, Surat Keterangan dari Kepala Kelurahan Lingkar Barat tertanggal 31-12-2008 (tiga puluh satu Desember dua ribu delapan) nomor 593.2/02/1005/2008 yang diketahui oleh Camat Wilayah Kecamatan Gading Cempaka pada tanggal 03-04-2009 (tiga puluh April dua ribu sembilan) dibawah nomor 593.2/49/02/P.

Bahwa di atas tanah sertifikat ex Hak Guna Bangunan tersebut pada poin 2.1 sudah berdiri sebuah **bangunan permanen**.

3. Bahwa selanjutnya **Penggugat** bermaksud akan membeli tanah-tanah beserta bangunannya tersebut diatas dari **Tergugat I** dan untuk itu dibuatlah Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009 yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Noviantati, SH, di Kota Bengkulu, (Turut Tergugat I).

4. Bahwa sebagaimana **pasal 2** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009 yang di buat **Turut Tergugat I**, maka disepakati harga jual beli dengan cara pembayaran sebagai berikut :

“Jual beli tanah (-tanah) dan bangunan tersebut akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah), yang dibayar oleh **Pihak Kedua (Penggugat)** kepada **Pihak Pertama (Tergugat I)** dengan cara sebagai berikut :

a. Uang muka sebesar Rp. 151.000.000,- (seratus limapuluh satu juta rupiah) telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama secara 5 (lima) kali angsuran sebagi berikut :

1. Sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama sebelum penandatanganan akta ini, yakni pada tanggal 02-02-2009 (dua Februari dua ribu sembilan), pembayaran mana dengan ini

Hal. 4 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diakui telah diterima oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dengan menggunakan tanda penerimaan (kwitansi) tersendiri.

2. Sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) telah dibayar Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 04-02-2009 (empat Februari duaribu sembilan), pembayaran mana dengan ini diakui telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua, dengan menggunakan tanda penerimaan (kwitansi) tersendiri;
3. Sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 09-02-2009 (sembilan Februari dua ribu sembilan), pembayaran mana dengan ini telah diakui telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua, dengan menggunakan tanda penerimaan (kwitansi) tersendiri;
4. Sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 16-02-2009 (enam belas Februari dua ribu sembilan), pembayaran mana dengan ini telah diakui telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua, dengan menggunakan tanda penerimaan (kwitansi) tersendiri, dan
5. Sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada tanggal 19-02-2009 (sembilan belas Februari dua ribu sembilan), pembayaran mana dengan ini diakui telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua, dengan menggunakan tanda penerimaan (kwitansi) tersendiri, dan
- b. Sisanya yaitu sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah), akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama kemudian sesuai dengan kesepakatan Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
5. Bahwa Selanjutnya Pihak Penggugat ada membayar lagi kepada Tergugat I yaitu ; Pada tanggal 26 Februari 2009 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah), pada tanggal 13 April 2009 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), pada tanggal 10 Juli 2009 sebesar Rp 9.000.000,- (sembilan juta rupiah,) pada tanggal 29 september 2009 sebesar Rp. 9.020.000,- (sembilan juta dua puluh ribu rupiah).

Hal. 5 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT 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

Sehingga **total pembayaran** yang sudah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar **Rp. 151.000.000,-** (seratus lima puluh satu juta rupiah) sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 08, tanggal 6 April 2009 yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Noviantati, SH + **Rp.38.020.000,-** (tiga puluh delapan juta dua puluh ribu rupiah), total yang telah diterima oleh Tergugat I adalah sebesar : **Rp. 189.020.000,-** (seratus delapan puluh sembilan juta dua puluh ribu rupiah), sehingga sisa yang belum dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I **Rp. 180.980.000,-** (seratus delapan puluh juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah).

6. Bahwa sekitar bulan November 2009, Penggugat **bermaksud hendak melunasi sisa pembayaran dan menanyakan tanah beserta bangunan serta surat-menyurat** yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009 kepada **Tergugat I**, tetapi **Tergugat I** menghindar dan tidak bisa ditemui, begitu juga selanjutnya **Tergugat I** selalu menghindar dan tidak mau menemui **Penggugat**.
7. Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan tersebut pada tahun 2017 Penggugat menunjuk kuasa hukum yaitu **ERWIN NOVIANSYAH, SH** untuk melakukan hal-hal terkait permasalahan terhadap **Tergugat I**, dan untuk keperluan itu telah pula disampaikan Somasi (peringatan) yang ditujukan kepada Sdr. **AWANDRU ALDOMORO** (Tergugat I), tertanggal 13 Juli 2017, yang pada pokoknya meminta segera menyelesaikan permasalahan jual beli antara **Penggugat** dan **Tergugat I**, dan untuk itu terjadilah pertemuan kuasa hukum Penggugat ERWIN NOVIANSYAH, SH dengan **Tergugat I**.
8. Bahwa dari pertemuan antara kuasa hukum ERWIN NOVIANSYAH, SH dengan **Tergugat I** tersebut diketahui bahwa tanah Sertipikat ex Hak Guna Bangunan nomor 00305 Luas 1.472 M² berlokasi di kelurahan Lingkar Barat (dulu Kelurahan Jalan Gedang) Kecamatan Gading Cempaka kota Bengkulu telah ditingkatkan status kepemilikannya **menjadi Hak Milik dengan Sertifikat No. 02351 tertanggal 16-04-2009, atas nama AWANDRU ALDOMORO**.
9. Bahwa selanjutnya diketahui pula **Tergugat I** telah melakukan jual-beli kepada EDI HARIYANTO (**Tergugat II**) sebagaimana dapat dilihat dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 21-12-2010, oleh

Hal. 6 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT 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

Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah NETI HERLINI, SH, Notaris di Bengkulu, (Turut Tergugat II).

10. Bahwa berdasarkan data dan informasi yang didapat dari **Tergugat I** diatas tanah sebagaimana **sertifikat No. 02351 tertanggal 16-04-2009**, oleh **Tergugat II** telah didirikan bangunan Hotel yang diberi nama GRAND DIVA 2 HOTEL dengan spesifikasi bangunan 2 lantai dengan \pm 20 Kamar, didirikan **sejak tahun 2015**,
11. Bahwa berdasarkan fakta dan data dilapangan yang **Penggugat** dapatkan, tanah lainnya yaitu Tanah pekarangan seluas \pm 1.800 M², kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu, sebagaimana dijelaskan pada dalil Gugatan poin 2 diatas, dimana sekarang berisi tanaman sawit dan rawa telah dikuasai dan dimanfaatkan pula oleh **Tergugat II**.
12. Bahwa tindakan **Tergugat I** yang menjual tanah objek Sertipikat ex Hak Guna Bangunan nomor 00305 Luas 1.472 M² yang telah ditingkatkan menjadi Hak milik dengan **sertifikat No. 02351** tertanggal 16-04-2009 kepada **Tergugat II**, tanpa sepengetahuan dari **Penggugat** adalah tindakan yang melanggar hukum dan tidak **dapat dibenarkan pula secara hukum**.
13. Bahwa begitu pula tindakan Tergugat II yang menguasai Tanah pekarangan, seluas \pm 1.800 M², kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu, sebagaimana dijelaskan pada poin 2 gugatan diatas yang sekarang berisi tanaman sawit dan rawa, adalah **tindakan yang tidak dapat dibenarkan secara hukum**, karena telah **melanggar hak-hak Penggugat** berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009 yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Noviantati, SH, Notaris di Kota Bengkulu.
14. Bahwa Tergugat I telah pula membuat pernyataan pada tanggal 28 Juli 2017, yang pada intinya telah menyatakan **membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 21-12-2010, yang dibuat oleh Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah NETI HERLINI, SH (Turut Tergugat II) antara Tergugat I dan Tergugat II**,
15. Bahwa Tergugat I telah pula membuat pernyataan pada tanggal 6 September 2017, yang pada **pokoknya mengakui dan membenarkan klausul** dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009 yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta

Hal. 7 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Noviartati, SH, dan bersedia memberikan keterangan dan mengklarifikasi serta mempersiapkan dokumen asli objek dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009.

16. Bahwa selanjutnya Tergugat I membuat lagi pernyataan tanggal 18 September 2017, yang pada intinya menindaklanjuti surat pernyataan tanggal 6 September 2017, bahwa apabila tidak memenuhi isi dari surat pernyataan tertanggal 6 September 2017 maka Tergugat I siap dilapor dan dituntut secara Pidana dan Perdata.

I. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009 adalah Sah secara hukum

1. Bahwa Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Noviartati, SH adalah **Akta otentik** yang sah secara hukum dan telah memenuhi ketentuan **Pasal 1320 KUHPdata** yang berbunyi :

*“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: 1.keepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2.kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3.suatu pokok persoalan tertentu;
4.suatu sebab yang tidak terlarang”*

2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUHPdata :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Noviartati, SH **menjadi Undang-undang bagi para pihak (Penggugat dan Tergugat I)**, oleh karenanya harus mentaati pengikatan jual beli tersebut

3. Bahwa **Asas Pacta Sun Servanda** mengisyaratkan **“setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian.** Asas ini menjadi dasar hukum Internasional karena termaktub dalam pasal 26 Konvensi Wina 1969 yang menyatakan bahwa “every treaty in force is binding upon the parties to it and must be performed by them in good faith” (setiap perjanjian mengikat para pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
4. Bahwa tindakan Tergugat I yang menjual kembali dengan Tergugat II objek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009

Hal. 8 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Noviartati, SH, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 21-12-2010, oleh Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah NETI HERLINI, SH, (Turut Tergugat II) adalah **tidak sah secara hukum dan batal demi hukum, karena sebelumnya telah ada** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah, Noviartati, SH antara **Penggugat** dan **Tergugat I**, karena telah melanggar azaz-azaz sebagaimana Pasal 1320 KUHperdata tersebut.

II. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 21-12-2010, oleh Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah NETI HERLINI, SH (Turut Tergugat II) adalah Batal Demi Hukum

1. Bahwa **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 21-12-2010 tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah nya perjanjian**
2. Bahwa pasal 1320 KUHPerdata mengisyaratkan 2 unsur yang harus dipenuhi yaitu unsur objektif dan unsur subjektif :
 - a) Unsur subjektif yaitu :
 - *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
 - *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 - b) Unsur objektif yaitu :
 - *suatu pokok persoalan tertentu;*
 - *suatu sebab yang tidak terlarang*

Tidak terpenuhinya (salah satu) syarat subjektif dapat mengakibatkan suatu perjanjian **dapat dibatalkan** apabila ada yang memohonkan pembatalan. Sedangkan tidak terpenuhinya (salah satu) syarat objektif dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum, **dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perjanjian.**

3. Bahwa **objek** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 21-12-2010, oleh Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah NETI HERLINI, SH, **merupakan objek yang sama** dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Noviartati, SH, dan Akta Perjanjian

Hal. 9 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Novartati, SH, belum pernah ada pembatalan, dan masih berlaku sampai dengan saat ini, untuk itu maka unsur objektif pasal 1320 KHUperdata **yaitu *suatu sebab yang tidak terlarang*** tidak terpenuhi dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 21-12-2010, oleh Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah NETI HERLINI, SH, sehingga sejak dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 21-12-2010, oleh Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah NETI HERLINI, SH **adalah tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perjanjian.**

4. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1335 KUHPerdata menyatakan :

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 21-12-2010, oleh Notaris NETI HERLINI, SH, **merupakan objek yang sama** dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Novartati, SH, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Novartati, SH, belum pernah ada pembatalan, dan masih berlaku sampai dengan saat ini, **untuk itu maka** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 31 tanggal 21-12-2010, dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah NETI HERLINI, SH melanggar ketentuan Pasal 1335 KUHperdata **tersebut diatas.**

- III. **Tindakan tergugat II yang membangun Bangunan dan menguasai maupun memanfaatkan tanah pekarangan seluas \pm 1.800 M² diatas Tanah Objek Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.08 tanggal 06 April 2009 Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Novartati, SH adalah Perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan Melanggar Hukum**

1. Bahwa dikarenakan Akta Perjanjian Jual Beli No. 31 tanggal 12-12-2010 dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah NETI HERLINI, SH adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka semua bangunan yang dibangun oleh Tergugat II, yang dikenal dengan nama Hotel GRAND DIVA 2, dengan spesifikasi Bangunan 2 (dua)

Hal. 10 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lantai lebih kurang 20 Kamar adalah **Perbuatan yang bertentangan dengan Hukum dan Melanggar Hukum**.

2. Oleh karena Perbuatan tersebut melanggar hukum maka dalam Gugatan ini sepatutnya secara hukum memerintahkan agar Tergugat II untuk **mengosongkan dan membongkar bangunan tersebut tanpa ada kompensasi apapun**.
3. Bahwa tindakan Tergugat II yang menguasai tanah perkarangan seluas $\pm 1.800 \text{ M}^2$ diatas Objek Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08 tanggal 06 April 2009 yang berisi tanaman sawit dan rawa adalah tindakan **melanggar hukum**, oleh karenanya Memerintahkan Tergugat II **untuk tidak menguasai maupun memanfaatkan** tanah Pekarangan seluas $\pm 1.800 \text{ M}^2$ yang berisi tanaman sawit dan rawa diatas tanah Objek Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08 tanggal 06 April 2009.

IV. Bahwa Penggugat Sanggup Memenuhi Prestasi dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009,

1. Bahwa Penggugat sejak Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, sanggup untuk melaksanakan isi perjanjian tetapi pihak Tergugat I yang selalu menghindari akibatnya sisa pembayaran tidak dapat dilakukan karena Tergugat yang tidak dapat ditemui.
2. Bahwa sampai dengan Gugatan ini dilayangkan Penggugat siap dan bersedia untuk memenuhi isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, terkait dengan prestasi terhadap sisa pembayaran, **sebagaimana sisa pembayaran yang penggugat sampaikan pada poin 5 diatas**.

V. Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, Tergugat berkewajiban untuk menyerahkan objek beserta dokumen,

Bahwa berdasarkan klausul **Pasal 3** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, maka Tergugat I **berkewajiban untuk menyerahkan segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu berpindah tangan kepada Pihak kedua (Penggugat)**,

VI. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi illusoir (sia-sia) kelak karena adanya kekhawatiran didasarkan alasan bahwa para Tergugat akan memindahkan atau mengalihkan, serta untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan, **Penggugat** mohon agar Pengadilan Negeri

Hal. 11 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT 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

Bengkulu cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap ;

- a. Tanah Sertipikat ex Hak Guna Bangunan nomor 00305 Luas 1.472 M² berlokasi di kelurahan Lingkar Barat (dulu Kelurahan Jalan Gedang) Kecamatan Gading Cempaka kota Bengkulu telah ditingkatkan status kepemilikannya **menjadi Hak milik** dengan **Sertifikat No. 02351 tertanggal 16-04-2009, atas nama AWANDRU ALDOMORO,**
- b. Tanah pekarangan, seluas \pm 1.800 M², kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu, sebagaimana Surat Pemindahan Penguasaan Tanah dari Kepala Kelurahan Lingkar Barat tertanggal 30-03-2009, diketahui oleh Camat Wilayah Kecamatan Gading Cempaka, tanggal 03-04-2009 dibawah nomor 593.2/35/02/P, atas nama AWANDRU ALDOMORO, surat pernyataan di bawah tangan tertanggal 15-12-2008, yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Lingkar Barat tertanggal 31-12-2008 nomor 593.2/02/1005/2008 yang diketahui oleh Camat Wilayah Kecamatan Gading Cempaka pada tanggal 03-04-2009 dibawah nomor 593.2/49/02/P.

Bahwa demi terjaminnya hak-hak Penggugat dalam perkara ini, agar putusan dalam perkara ini nantinya agar dapat dijalankan lebih dulu walau ada banding, kasasi, maupun verzet (*uit voerbaar bij voorraad*) dari pihak lawan.

Bahwa selanjutnya demi jaminan atas terlaksananya dan hukuman tambahan kepada **Tergugat I** dan **Tergugat II** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap kali **Tergugat I** dan **Tergugat II** lalai dalam melaksanakan Putusan terhadap perkara ini.

PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan diatas, mohon kepada Yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan hukum dan undang-undang yang berlaku untuk memutuskan :

1. Mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya,

Hal. 12 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan **Tergugat I** untuk melaksanakan isi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat pembuat Akta Tanah Noviantati, SH.
3. Menyatakan jual-beli dan/ atau perikatan-perikatan yang di buat **setelah** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Noviantati, SH, tidak mempunyai kekuatan hukum dan cacat hukum oleh karenanya batal demi hukum karena melanggar hak-hak **Penggugat**.
4. Memerintahkan **Tergugat I untuk menyerahkan objek** Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08, tanggal 06 April 2009, kepada penggugat berupa :
 - a. Tanah Sertipikat ex Hak Guna Bangunan nomor 00305 Luas 1.472 M² berlokasi di kelurahan Lingkar Barat (dulu Kelurahan Jalan Gedang) Kecamatan Gading Cempaka kota Bengkulu telah ditingkatkan status kepemilikannya **menjadi Hak Milik** dengan **Sertifikat No. 02351 tertanggal 16-04-2009, atas nama AWANDRU ALDOMORO**,
 - b. Tanah pekarangan, seluas \pm 1.800 M², kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu, sebagaimana Surat Pemindahan Penguasaan Tanah dari Kepala Kelurahan Lingkar Barat tertanggal 30-03-2009, diketahui oleh Camat Wilayah Kecamatan Gading Cempaka, tanggal 03-04-2009 dibawah nomor 593.2/35/02/P, atas nama AWANDRU ALDOMORO, surat pernyataan di bawah tangan tertanggal 15-12-2008, yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Lingkar Barat tertanggal 31-12-2008 nomor 593.2/02/1005/2008 yang diketahui oleh Camat Wilayah Kecamatan Gading Cempaka pada tanggal 03-04-2009 dibawah nomor 593.2/49/02/P.yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Noviantati, SH beserta seluruh dokumen asli kepemilikannya kepada penggugat **segera seketika dalam keadaan aman tanpa gangguan dari pihak manapun** terhitung sejak putusan dalam perkara ini dibacakan.
5. Menyatakan secara hukum tindakan **Tergugat II** dalam membangun bangunan diatas tanah Objek Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08 tanggal 06 April 2009 yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Noviantati, SH adalah **melanggar hukum**.

Hal. 13 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan **Tergugat II** untuk mengosongkan atau membongkar bangunan yang **melanggar hukum** tersebut segera seketika tanpa kompensasi apapun sejak saat putusan dalam perkara ini dibacakan.
7. Menyatakan tindakan **Tergugat II** yang menguasai tanah perkarangan seluas $\pm 1.800 \text{ M}^2$ diatas Objek Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08 tanggal 06 April 2009 yang berisi tanaman sawit dan rawa adalah tindakan **melanggar hukum**.
8. Memerintahkan Tergugat II untuk tidak menguasai maupun memanfaatkan tanah Perkarangan seluas $\pm 1.800 \text{ M}^2$ yang berisi tanaman sawit dan rawa diatas tanah Objek Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08 tanggal 06 April 2009.
9. Memerintahkan **Turut Tergugat I** dan **Turut Tergugat II** untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *aquo*.
10. Menyatakan sah dan Berharga Sita Jaminan terhadap :
 - a. Tanah Sertipikat ex Hak Guna Bangunan nomor 00305 Luas 1.472 M^2 berlokasi di kelurahan Lingkar Barat (dulu Kelurahan Jalan Gedang) Kecamatan Gading Cempaka kota Bengkulu telah ditingkatkan status kepemilikannya **menjadi Hak milik** dengan **sertifikat No. 02351 tertanggal 16-04-2009, atas nama AWANDRU ALDOMORO,**
 - b. Tanah pekarangan, seluas $\pm 1.800 \text{ M}^2$, kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu, sebagaimana Surat Pemindahan Penguasaan Tanah dari Kepala Kelurahan Lingkar Barat tertanggal 30-03-2009, diketahui oleh Camat Wilayah Kecamatan Gading Cempaka, tanggal 03-04-2009 dibawah nomor 593.2/35/02/P, atas nama AWANDRU ALDOMORO, surat pernyataan di bawah tangan tertanggal 15-12-2008, yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Lingkar Barat tertanggal 31-12-2008 nomor 593.2/02/1005/2008 yang diketahui oleh Camat Wilayah Kecamatan Gading Cempaka pada tanggal 03-04-2009 dibawah nomor 593.2/49/02/P.
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada banding, kasasi, maupun verzet (**uit voerbaar bij voorraad**).
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang dikalahkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan Putusan perkara ini.

Hal. 14 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT 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

13. Menghukum **Tergugat I** dan **Tergugat II** sebagai pihak yang dikalahkan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 24 April 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSITERGUGAT I.

1. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

(exceptio plurium litis consortium)

Bahwa sesuai dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 27 Februari 2018 yang berulang-ulang menyebutkan adanya : **"Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08 Tanggal 06 April 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Noviartati"** secara JELAS dan TEGAS sebenarnya Penggugat sudah memahami secara hukum bukan menghilangkan fakta hukum yang sebenarnya yang mana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 08 Tanggal 06 April 2009 tersebut berbunyi: **"bahwa sampai saat ini Sertifikat,..... Masih merupakan Jaminan Fasilitas Pembiayaan Pihak Pertama di Perseroan Terbatas PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk Cabang Bengkulu;**

Surat Gugatan Pengugat akan mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima, yang dikenal sebagai ***exceptio plurium litis consortium***, para pihak yang diajukan sebagai Tergugat tidak lengkap, karena masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai para pihak dalam perkara tersebut yang harus dimasukkan, sehingga persoalan dapat diselesaikan secara **TUNTAS**. Oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak memasukkan Pihak Bank Mualamat dan Isteri Tergugat I selaku Pihak Debitur Bank Mualamat sebagai orang yang mempunyai hak milik atas tanah sebelumnya, **KARENA TERGUGAT II PUN Sama selaku Etikad Baik selaku Pembeli Tanah sebagaimana di dapat berdasarkan atas hak yang jelas dan sah secara hukum dan sudah ada diketahui dan Persetujuan dari Pihak Bank Mualamat sedangkan PIHAK PENGGUGAT SAMA SEKALI TIDAK DIKETAHUI PIHAK BANK MUAMAT SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN**, maka sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat **dinyatakan tidak dapat**

Hal. 15 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima karena dalam GUGATAN PENGUGAT tidak menarik Pihak Bank Muamalat maupun Isteri Tergugat I yang memegang Hak Tanggungan tersebut ;

Hal ini telah menjadi suatu Yurisprudensi sebagaimana diputus dalam Putusan Mahkamah Agung, Suatu gugatan yang **tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima**. Putusan tidak dapat diterimanya gugatan (*niet onvankelijk verklaart*) dijatuhkan dengan alasan subyek gugatan tidak lengkap atau kurang pihak yang masih ada hubungan hukum dengan obyek sengketa, diantaranya

Yurisprudensi:

- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974**; Karena Suatu gugatan yang **tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima**. Putusan tidak dapat diterimanya gugatan (*niet onvankelijk verklaart*) dijatuhkan dengan alasan subyek gugatan **tidak lengkap atau kurang pihak** yang masih ada hubungan hukum dengan obyek sengketa nama orang lain;
- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 No.151.K/Sip/1975**, Bahwa gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang), seharusnya ada pihak lain yang terlibat maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima(*niet onvankelijk verklaart*);
- **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 April 1977 No.503.K/Sip/1974**, Bahwa karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harus diikut sertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat;
Oleh karena dalam Perkara Aquo berdasarkan dalil diatas dan **YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG**, maka secara hukum yang menjadi Obyek Tanah jual beli tanah masing-masing mempunyai etika baik selaku pembeli dari orang lain yang terlibat untuk itu, sudah seharusnya secara hukum Penggugat Menarik Pemilik Tanah yang menjadikan Hak Tanggungan tersebut selaku

Hal. 16 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerima/Peminjam Bank di Bank Muamalat sebagai pihak-pihak yang di ikutsertakan dalam perkara aquo sebagai Tergugat Pula atau Turut Tergugat, sudah jelas gugatan Penggugat yang **tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima. (niet onvankelijk verklaart)** dijatuhkan dengan alasan subyek gugatan **tidak lengkap atau kurang pihak** yang masih ada hubungan hukum dengan obyek sengketa kepunyaan nama orang lain sesuai Sertifikat hak milik dan surat keterangan tanah nama orang lain sebagai subjek hukum dalam perkara aquo; Berdasarkan hal tersebut, **Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini** seharusnya mempertimbangkan eksepsi Tergugat terkait kedudukan yang dimiliki oleh para pihak, karena pihak yang dapat berperkara di pengadilan adalah **pihak yang mempunyai kepentingan, yaitu pihak yang mempunyai dasar hukum dan hubungan hukum yang cukup. Demi tuntasnya proses pemeriksaan, keseluruhan pihak baik Penggugat, Tergugat, maupun turut tergugat kesemuanya haruslah dilibatkan.** Tidak lengkapnya pihak-pihak yang dilibatkan dalam surat gugatan Penggugat, **mengakibatkan gugatan cacat secara formil dan menimbulkan konsekuensi hukum yaitu gugatan tidak dapat diterima. (niet onvankelijk verklaart)**

Oleh karenanya berdasarkan alasan hukum serta uraian hukum tersebut diatas maka secara jelas gugatan Penggugat terhadap Tergugat I secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard).

1. **Exceptio doli mali atau exceptio doli presentis,**

Bahwa keberatan mengenai penipuan yang dilakukan dalam perjanjian Pegikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat terlihat dalam ketentuan Pasal 2 huruf b terhadap pembayaran sisa yang tidak sesuai dengan pembicaraan kesepakatan terjadi tipu muslihat oleh Penggugat, Karena Tergugat I percaya atas dasar hubungan baik apalagi setelah dicermati Tergugat I yang hampir disebut mempunyai kewajiban sedangkan penggugat yang terjadi wansprestasi tidak melunasi dsb, terlihat sulitnya ditagih sisa pembayaran dengan system pembayaran sisa

Hal. 17 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT 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

cicilan Bank Muallamat, Tbk sama sekali tidak pernah dibayar oleh Penggugat, jelas penggugat telah menggunakan tipu daya dalam perbuatan perjanjian. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata., Oleh karena sepatutnya eksepsi Tergugat I dikabulkan secara hukum;

2. Exceptio Metus

Bahwa dalam eksepsi ini mengandung keberatan terhadap gugatan penggugat yang bersumber dari perjanjian yang mengandung paksaan (*dwang*) atau compulsion (*dures*). Eksepsi ini berkaitan erat dengan ketentuan pasal 1323 dan 1324 KUH Perdata. Karena Penggugat akibat lahirnya awal pengikatan jual beli akibat Tergugat I ada meminjam uang kepada Penggugat sehingga dipaksa tandatangan ke Notaris untuk dibuat pengikatan jual beli, sedangkan kewajiban untuk melunasi nya tidak sama sekali dibayarkan oleh Penggugat dari 2009 sampai 2018 sekarang; Oleh karena sepatutnya eksepsi Tergugat I dikabulkan secara hukum;

3. Exceptio Non Adimpleti Contractus,

Bahwa dalam eksepsi Tergugat I terapkan dalam gugatan yang bersumber pada perjanjian timbal balik, masing masing pihak dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Seseorang tidak berhak menggugat apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati., Secara Hukum jelas bahwa Penggugat sampai sekarang fakta hukum Penggugat tidak sanggup membayarkan dan tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayarkan angsuran pada Bank Muallamat yang menjadi kewajiban pembeli, lucu apabila alasan Penggugat mengajukan gugatan ini sudah hampir berjalan 10 (sepuluh) tahun dari 2009 baru akan melunasi sekarang sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka V halaman 10 sanggup membayar sisa jelas melihat perputaran dalam dunia bisnis jelas berbeda harga ditahun 2009 dengan harga jual ditahun 2018, olehkarenanya jelas didapat dibuktikan Penggugat tidak mampu membayar kewajibannya sehingga Penggugat wansprestasi, Olehkarenanya sepatutnya eksepsi tergugat I dikabulkan;

II. DALAM EKSEPSI TERGUGAT II.

1. TERGUGAT II TERBEBAS DARI GUGATAN DAN TUNTUTAN HUKUM;

Hal. 18 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT 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

Bahwa secara Hukum jelas bahwa Tergugat II tidak dapat ditarik sebagai Tergugat II dalam perkara aquo karena:

- Tergugat II membeli beritkad baik dengan menelusuri ke Bank Muamalat selaku pemegang hak tanggungan, menanyakan asal usul, dan membuat akta di notaries;
- Tergugat II tidak tahu menahu persoalan antara Tergugat I dengan Penggugat;
- Tergugat II dibebaskan dari segala Tuntutan dan Gugatan TERGUGAT II TERBEBAS DARI SEGALA TUNTUTAN HUKUM sesuai Ketentuan Pasal 5 Akta Notaris No. 31 Tanggal 21 Desember 2010, berbunyi:

- *Jual beli atas tanah dan bangunan tersebut akan dilangsungkan antara Para Pihak dengan syarat-syarat dan perjanjian jual beli yang lazim dibuat dalam suatu perjanjian jual beli antara lain dengan ketentuan bahwa:*

a. *Apa yang diikat untuk dijual belikan tersebut tidak dikenakan sesuatu sitaan, bebas dari gadai dan beban beban lainnya yang bersifat apapun juga;*

b. *Pihak Kedua (Tergugat II) tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang akan dijual belikan tersebut, disertai pembebasan sepenuhnya terhadap pihak kedua atas tuntutan-tuntutan yang dimaksud diatas;*

Oleh karenanya Mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo, untuk dapat menerima Eksepsi Tergugat II dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. **Exceptio Domini**, Bahwa Eksepsi Tergugat II menyangkut eksepsi ini merupakan tangkisan yang diajukan Tergugat II terhadap Gugatan Penggugat, yang berisi bantahan yang menyatakan objek barang yang digugat bukan milik Penggugat, tetapi milik orang lain atau milik Tergugat II yang sah secara hukum, karena sudah tuntas dan lunas milik Tergugat II, dibuktikan dilapangan sudah berpuluh tahun dibangun bangunan tidak ada keberatan baik pihak lain maupun Penggugat, sedangkan Penggugat baru ada muncul sekarang dan tidak diketahui Pihak

Hal. 19 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT 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

pemegang Hak tanggungan Bank Muamalat, Mohon yang mulia untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. **Petitim gugatan tidak jelas dan atau petitum tidak rinci**, agar supaya Pengugat memahami hal ini perlu mengambil contoh putusan ma no. 582 k/sip/1973. Petitum gugatan meminta : 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat **tidak jelas**, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat II sedangkan dilapangan sah hak milik Tergugat II. Hal demikian oleh Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa namun demikian, seandainya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini tidak sependapat dengan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, disampaikan jawaban sebagai berikut:

III. DALAM POKOK PERKARA

Yang Mulia, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara ini **secara cermat, jelas dan arif bijaksana**, kami selaku Tergugat I dan Tergugat II akan menyampaikan jawaban dalam pokok perkara dengan harapan seandainya Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, sehingga jawaban kami ini merupakan dasar-dasar pertimbangannya dalam memutus perkara ini sebagaimana tersebut dibawah ini:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mohon apa yang tertuang dalam eksepsi menjadi satu kesatuan pula dalam alasan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas;
3. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas mohon dianggap dikemukakan pula dalam pokok perkara di bawah ini;
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mensomir Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatannya;
5. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tertanggal 27 Februari 2018, **TERGUGAT I** membatah dan Tidak benar dalil Gugatan Penggugat adalah Keliru yang tidak berdasarkan hukum fakta yang terjadi, Karena berdasarkan fakta hukumnya sebagai berikut:
 - 5.1. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyebutkan terjadinya Pengikatan Jual Beli yang secara hukum belum terjadi sah

Hal. 20 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli karena belum adanya Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, baru berupa panjar dan kesepakatan pembayaran dan pelunasannya, akan Tetapi Pihak Penggugat lah yang selalu menghindar untuk melunasi pembayaran yang sudah bertahun-tahun sulit ditemui oleh Tergugat I baik Penggugat maupun Isteri Penggugat sulit ditemui, dan kewajiban untuk membayar angsuran Ke Pihak Bank Muamalat yang sama sekali TIDAK DIBAYAR KAN oleh Penggugat yang sudah disepakati Antara Penggugat dan Tergugat I, Akan kami buktikan dipersidangan ini dalam agenda pembuktian.

5.2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point 6 halaman 5 adalah tidak benar dan menyesatkan, JUSTRU Pihak Tergugat I sudah berupaya berulang kali baik mencari tahu keberadaan Penggugat maupun melalui perantara orang dekat dengan Penggugat karena Penggugat susah ditemui dan seharusnya yang menjadi kewajiban hukum Penggugat untuk membayar sisanya dengan cara membayar angsuran kepada pihak Bank pun satu bulan pun tidak pernah atas kesepakatan Penggugat dan Tergugat I sedangkan Pihak Tergugat I selalu dikejar pihak Bank Muamalat karena keterlambatan pembayaran angsurannya yang sudah menjadi kewajiban Pihak Penggugat karena sudah ada Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, tetapi Penggugat Acuh tak acuh yang hanya ingin untung saja tidak membayarkan angsuran kepada bank yang menjadi kesempatan dan kesanggupan pihak Penggugat, selanjutnya akan dibuktikan dipersidangan ini;

5.3. Bahwa terhadap jumlah pembayaran yang dilakukan Pihak Penggugat sebesar Rp. 151.000.000,- (seratus lima puluh satu juta rupiah), uang tersebut barulah pembayaran berupa panjar sedangkan kewajiban hukum Penggugat sama sekali tidak dibayarkan oleh Penggugat berupa kewajiban angsuran di Bank Muamalat terhadap kesepakatan sisa pelunasannya Penggugat meneruskan pembayaran angsuran di Bank Muamalat akan tetapi sama sekali satu bulan pun angsurannya tidak dibayar dan tertunggak hampir berjalan setahun, sehingga Tergugat I untuk menyelamatkan agar tidak menambah kerugian lebih besar dan disita oleh bank Muamalat bagi Tergugat I melalui Kakak Tergugat I dan Orang Dekat Penggugat yang sama-sama kawan dengan

Hal. 21 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk membicarakan nya akan tetapi juga Penggugat ditemui menjawab akan berpikir dan memberi jawaban nya, tetapi setelah ditunggu – tunggu oleh Pihak Tergugat I, Pihak Penggugat masih tidak mau membayar angsuran bank dan tidak mau melunasinya, apabila tidak dilunasi dan tidak mau membayar angsuran kepada Bank maka Tergugat I diperkenankan menjual kepada Orang lain dan akan dikembalikan uang panjar tersebut, olehkarenanya Tergugat I mengambil langkah konkrit dengan menjual kepada Pihak Tergugat II diketahui dan disetujui oleh Pihak Bank Muamalat sehingga terjadi transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, akan dibuktikan dipersidangan ini selbihnya;

5.4. Bahwa Tergugat II tidak ada kaitannya persoalan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I karena Tergugat I menjual kepada Tergugat II adalah sah secara hukum sudah tuntas dan lunas;

5.5. Bahwa setelah selesai proses jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II yang diketahui Pihak Bank Muamalat, Tergugat I berusaha kembali menemui Penggugat untuk membicarakan baik-baik untuk mengembalikan uang panjar karena ketidakmampuan pihak Penggugat untuk melunasi dengan pembayaran angsuran di Bank Muamalat tersebut baik Tergugat I sendiri, kakak Tergugat I, Teman Tergugat I yang ingin menyelesaikan dengan Pihak Penggugat namun pihak Penggugat selalu berubah-ubah sehingga Tergugat I bingung sedangkan Pihak Penggugat Sendiri tidak mampu melunasinya, akhirnya pun Tergugat I berusaha mengembalikannya melalui teman dekatnya Penggugat, bukti akan disampaikan dan dibuktikan dipersidangan ini;

Maka secara tegas dan jelas dalil gugatan Penggugat terhadap TERGUGAT I adalah mengada-ada tidak sesuai fakta sebenarnya.

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tertanggal 27 Februari 2018, **terhadap TERGUGAT II**, maka **TERGUGAT II** membatah dalil Gugatan Penggugat tersebut, **Karena berdasarkan fakta hukumnya sebagai berikut:**

6.1. Bahwa Terggugat II sama sekali tidak mengetahui persoalan antara Tergugat I dengan Penggugat baik sebelumnya maupun sesudah dibeli oleh Tergugat II atas tanah Tergugat I, karena sama sekali pada saat sebelum transaksi Tergugat II mencari tahu terlebih dahulu baik alas hak maupun status tanah dengan menanyakan langsung alas

Hal. 22 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak yang menjadi tanggungan kepada Bank Muamalat dan Tergugat II menyampaikan maksud dan tujuannya untuk membeli tanah kepada Tergugat I, karena Tergugat I menyampaikan tanah tersebut tidak dalam sengketa hanya saja Sertifikatnya masih di Bank Muamalat saja;

6.2. Bahwa Tergugat II setelah mengetahui benar adanya sertifikat di Bank Muamalat dan Pihak Bank pun mengetahui dan membenarkan akhirnya Tergugat II sanggup membeli Tanah Tergugat I;

6.3. Bahwa Terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 9 Benar telah terjadi Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang sekarang Tergugat II Kuasai dan telah melaksanakan pembayaran kepada Tergugat I dan Membayarkan angsuran kepada Bank Muamalat yang diketahui dan disetujui Pihak Bank Muamalat sampai sekarang tidak ada sama sekali macet pembayaran oleh Tergugat I dan sudah LUNAS TUNTAS dan sepenuhnya sudah mempunyai hak milik Tergugat II secara hukum;

6.4. Bahwa benar atas tanah yang menjadi Hak Milik Tergugat II adalah sah secara hukum dan sudah dikuasai sejak dibeli sampai sekarang dijadikan bangunan Hotel Grand Diva karena Tergugat II sama sekali tidak ada persoalan hukum sejak dibeli di kroscek di Bank Muamalat sampai bertahun-tahun hampir puluh tahun dimulai sejak 2010 sampai 2018 dan baru sekarang lah Tergugat II kaget adanya persoalan anatara Tergugat I dengan Penggugat tersebut;

Bahwa dalil-dalil dalam jawaban Tergugat II diatas akan dibuktikan dipersidangan ini untuk membantah dalil gugatan Penggugat tersebut;

7. Bahwa sebagaimana Dalil-dalil Gugatan Penggugat bukanlah Tergugat I yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum tetapi justru Penggugat yang melakukan TIDAK MAMPU MEMBAYAR KEWAJIBANNYA kepada Tergugat I, dengan demikian jelas yang menimbulkan kerugian sebenarnya adalah Tergugat I akibat tidak dibayarkan oleh Penggugat tanah tersebut menjadi macet dan denda berjalan dari Pihak Bank Muamalat sehingga Tergugat I menjual kepada Pihak Tergugat II di hadapan hukum dan pihak Bank Muamalat;

8. Bahwa AKTA PERJANJIAN PEGIKATAN JUAL BELI No. 08 Tanggal 06 April 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I adalah TIDAK SAH dan CACAT HUKUM, karena :

Hal. 23 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.1. Akta tersebut dibuat dengan etika tidak baik Penggugat karena tidak menyebutkan waktu pelunasan, sedangkan jelas kesepakatan Antara Penggugat dan Tergugat I, selain membayar uang muka Penggugat bersedia membayar sisa pelunasan dengan membayar uang cicilan Tergugat I kepada Bank Muamalat tetapi pihak Penggugat tidak melaksanakannya dan tidak mau ditemui kepada Bank Muamalat, serta sulit ditemui dan tidak mampu membayar sisa pelunasannya terbukti angsuran bank sama sekali tidak dibayarkan oleh Penggugat, Bahwa dalil Penggugat susah menemui Tergugat I dan Akan melunasinya adalah mengada-ada seolah-olah Tergugat I yang menghindar padahal kewajiban Penggugat membayar dibuktikan sama sekali tidak memenuhi prestasinya, oleh karena Penggugat tidak memenuhi Prestasi maka secara hukum jelas bahwa Perjanjian batal dan uang panjar hangus sesuai dengan ketentuan hukum karena Penggugat terbukti Wansprestasi, **maka sesuai kesepakatan antara Para Pihak yang berhubungan dengan Putusan MA Nomor Register: 438 K / Pdt / 1995 Tanggal 30 September 1996**, KAIDAH HUKUM: *Dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang wanprestasi, maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai wanprestasinya pihak lawan harus ditolak*;
- 7.2. Bahwa Penggugat tidak mau memberitahu pemegang hak tanggungan Bank Muamalat serta sulit ditemui dan tidak membayar kewajibannya sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I adalah menunjukkan Penggugat tidak beretika baik selaku pembeli tanpa memikirkan kewajiban hukumnya;
- 7.3. Bahwa oleh karena Penggugat sendiri yang sulit ditemui dan diingatkan untuk melunasi secara tidak langsung dikategorikan membatalkan sepihak tetapi Penggugat tetap tidak ada etika untuk melunasinya maka secara hukum mengenai alasan tersebut dapat dibenarkan, maka menurut kebiasaan dalam dunia bisnis/perdagangan pihak Tergugat/Pembanding tidak punya kewajiban untuk mengembalikan pembayaran uang muka tersebut kepada Pengugat **sesuai Putusan MA No. [2661 K/Pdt/2004](#), Sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus ditolak**.
- 7.4. Bahwa akta pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah dibuat tidak Beretika Baik dan Tidak dibacakan

Hal. 24 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Tergugat I karena kewajiban Pembeli (Penggugat) sangat minim tidak diatur justru Tergugat I yang dibuat sedemikian Rupa untuk menjerat Tergugat I dari Etikad Tidak Baik Penggugat terlihat Pembeli (Penggugat) yang sudah bertahun-tahun yang menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal jatuh tempo sebagaimana kesepakatan dan Kesanggupan Penggugat untuk membayar sisa cicilan di Bank Muamalat sampai detik ini sama sekali tidak ada etikad untuk membayar angsuran yang semakin lama semakin membesar baik pokok, denda dan bunga maka sepatutnya Tergugat I sulit menemui Penggugat maupu lsterinya maka demi kemasyalatan Obyek tanah maka Tergugat I menjual kepada Tergugat I sehingga *terselamatkan dari Sitaan Bank Muamalat*. Kalau tidak dibeli Tergugat II maka jelas Obyek Tanah dan bangunan aquo akan dilakukan penyitaan pihak Bank Muamalat karena Penggugat TIDAK BERTANGGUNG JAWAB SESUAI KESEPAKATAN MEMBAYAR PANJAR DAN ANGSURAN BANK DIBAYAR PEMBELI (PENGGUGAT) tetapi satu bulan tidak dibayarkan sama sekali oleh Penggugat;

7.5. Bahwa TERLIHAT, TERBACA dengan JELAS NIAT Dari PENGGUGAT dalam memerintahkan, menyuruh membuat dalam Akta Pegikatan Jual Beli No. 08 Tanggal 06 April 2009 yang dianggap percaya saja oleh Tergugat I karena hubungan baik ternyata dimanfaat lain oleh Penggugat terlihat dan terbaca Pasal 2 Huruf b, Sisa Pembayaran tidak dibuat kapan diselesaikan sedangkan kesepakatan Antara Penggugat dan Tergugat I jelas Pelunasan nya yang menjadi kewajiban Hukum Pembeli/Penggugat melanjutkan pembayaran di Bank Muamalat tetapi penggugat lari dari kenyataan sehingga Wansprestasi, sepatutnya Akta Pengikatan No. 08 Tanggal 06 April 2009 Batal dan gugatan ditolak demi hukum;

8. Bahwa AKTA PERJANJIAN PEGIKATAN JUAL BELI No. 31 Tanggal 21 Desember 2010 antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah SAH dan TIDAK CACAT HUKUM, karena :

8.1. Akta tersebut dibuat oleh Notaris selaku Pejabat yang berwenang yang sebelum dibuat dihadapan Notaris antara Tergugat I dan Tergugat II disetujui dan diketahui oleh Pemegang Hak Tanggungan Bank Muamalat, akan dibuktikan dipersidangan ini;

Hal. 25 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT 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

- 8.2. Akta tersebut dibuat tanpa diceritakan tentang pernah sebelumnya diikat jual beli oleh Tergugat I kepada Penggugat, akan dibuktikan dipersidangan ini;
- 8.3. Akta tersebut dibuat berdasarkan Perjanjian yang sah serta mengikat berdasarkan Hukum yang berlaku Ketentuan Pasal 1320 KUHperdata dan sah mejadi Hukum kedua belah pihak Pasal 1338 Ayat 1 KUHperdata;
- 8.4. Bahwa akta tersebut sesuai yang aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat dikatakan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut : a. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum; b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang; c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa aka itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.
- 8.5. Akta tersebut sekarang sudah nyata fakta hukum dikuasai dan menjadi hak milik Tergugat II yang sudah bertahun-tahun tidak ada masalah hukum mulai dari mendirikan bangunan sampai selesai sedikitpun tidak ada keberatan dari siapapun, kecuali penggugat yang baru-baru ini mengusik melihat adanya usaha Tergugat II mendirikan Hotel, seolah-olah alasan untuk menggugat karena bernilai bisnis;
- 8.6. Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat I tidak ada hambatan hingga tuntas;
- 8.7. Tergugat I adalah Pembeli yang beretikad baik sesuai dengan asas hukum jual beli Tergugat sebelum melakukan transaksi menanyakan alas hak yang menjadi hak tanggungan dengan menayakan ke Pihak Bank dan disetujui serta saksi batas;
- 8.8. Tergugat I tidak tahu menahu adanya persoalan Hukum antara Tergugat I dengan Penggugat sebelum dan terjadi pengikatan jual beli, kalaupun mengetahui jelas Tergugat II akan berpikir dan menayakan kebenarannya kepada Penggugat atau tidak akan terjadi transaksi jual beli akan tetapi oleh karena sama sekali tidak ada masalah baik di Bank Muamalat selaku pemegang hak tanggungan maupun notaries dan saksi batas;
Oleh karena bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah dan mengikat secara hukum, gugatan penggugat

Hal. 26 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT 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

haruslah ditolak demi hukum karena Penggugat Terbukti wansprestasi tidak melunasi kewajiban hukum sebagai prestasinya;

9. Bahwa Pengikatan Jual Beli secara hukum Merupakan hanya Pengikatan awal dalam transaksi Jual Beli karena belum dibuat kan Akta Jual beli (AJB), Pegikatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I baru tahap pendahuluan bukan terjadi jual beli karena belum adanya Akta Jual Beli (AJB) tujuan dibuatkan Akta pengikatan Jual Beli karena belum lunas dibayar Penggugat maka membayar panjar dan kesepakatan sisanya dengan melunasi hutang di Bank Muamalat milik Tergugat I **akan tetapi** Penggugat sama sekali tidak melakukan pembayaran di Bank Muamalat diajak untuk ke Bank Muamalat pun menghindar sehingga secara hukum **AKTA PERJANJIAN PEGIKATAN JUAL BELI No. 08 Tanggal 06 April 2009** antara Penggugat dan Tergugat adalah **BATAL DIANGGAP TIDAK ADA** karena Terbukti Penggugat tidak memenuhi kesepakatan dan tidak membayar angsuran dibank muamalat sebagai angsuran kesanggupan kompensasi pelunasan akan tetapi sama sekali tidak dibayarkan oleh Penggugat dan tidak melunasi bahkan sulit untuk ditemui baik Penggugat maupun isteri penggugat, Akan dibuktikan dipersidangan ini;
10. Bahwa JELAS dan TEGAS Pengikatan Jual Beli **No. 08 Tanggal 06 April 2009 adalah batal dan Tidak sah karena pihak Pembeli / Penggugat Terjadi Wansprestasi; akan dibuktikan dipersidangan ini;**
11. Bahwa dalil Gugatan Penggugat Pada Angka IV halaman 9 point 1, 2 , 3, Adalah **MENYESATKAN dan AROGAN yang TIDAK BERDASARKAN HUKUM**, karena tidak berpijak pada aturan Hukum jelas Negara Indonesia adalah Negara hukum Karena Tergugat II membeli Obyek Tanah dan Bagunan kepada Tergugat I Tidak gampang memutar balikkan telapak tangan dengan Jerih payah Uang Halal Hasil usaha dengan Prinsip Kehati-hatian sebelum terjadi Transaksi Jual Beli Tergugat I datang dan menanyakan status Ke Bank Muamalat pemegang hak Tanggungan, Ke Notaris dan saksi batas, kalau Tergugat II tahu adanya persoalan Hukum jelas selaku manusia yang berakal sehat tidak akan mau dan terjadi membeli tanah sengketa, apalagi sudah Tergugat II Kuasai hampir puluhan tahun tanpa ada gangguan dan usikan, Kalau Penggugat dalam Mediasi Meminta ganti Kerugian mencapai minimal sebesar Rp. 3 - 5 Miliar adalah Aneh, dengan ketulusan Tergugat II bersedia apabila Penggugat ingin membayar seharga yang Penggugat mintakkan atas tanah dan bagunan tersebut, silahkan Penggugat bayar kalau ada niat dan uang 5 Miliar

Hal. 27 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut karena tidak masuk logika sehat atas kemauan Penggugat hanya nafsu belaka duniawi tanpa perhitungan yang jelas dari uang ratusan juta minta kepada Para Tergugat Miliaran rupiah, Sedangkan Tergugat II sama sekali tidak tahu menahu urusan Tergugat I dengan Penggugat;

SECARA HUKUM Tergugat II membeli dengan TERGUGAT I sesuai Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris Pula dan disetujui Pihak pemegang hak tanggungan Bank Muamalat;

TERGUGAT II TERBEBAS DARI SEGALA TUNTUTAN HUKUM sesuai Ketentuan Pasal 5 berbunyi:

- *Jual beli atas tanah dan bangunan tersebut akan dilangsungkan antara Para Pihak dengan syarat-syarat dan perjanjian jual beli yang lazim dibuat dalam suatu perjanjian jual beli antara lain dengan ketentuan bahwa:*
 - a. *Apa yang diikat untuk dijual belikan tersebut tidak dikenakan sesuatu sitaan, bebas dari gadai dan beban beban lainnya yang bersifat apapun juga;*
 - b. *Pihak Kedua (Tergugat II) tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang akan dijual belikan tersebut, disertai pembebasan sepenuhnya terhadap pihak kedua atas tuntutan-tuntutan yang dimakud diatas;*

JELAS dan TEGAS bahwa TERGUGAT II selaku Pembeli yang beretikad baik dengan meminta ijin terlebih dahulu kepada Pihak Bank Pemegang Hak Tangungan dan Notaris, Persoalan dengan Tergugat I adalah Persoalan Hukum Tergugat I dengan Penggugat bukan kepada Tergugat II, Oleh karenanya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima karena tidak ada kepentingan hukum Tergugat II dalam perkara aquo;

12. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat selebihnya tidak kami tanggapi karena tidak ada relevansinya dan akan dibuktikan dipersidangan ini;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II, Mohon yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat I
Atau

Hal. 28 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet onvankelijkverklaard**).

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (**Niet onvankelijkverklaard**);
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Turut tergugat I tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Turut tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 17 April 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa benar pada tanggal 21 Desember 2010, Tuan AWANDRU ALDOMORO dan Tuan EDI HARIYANTO telah datang ke Kantor saya, NETI HERLINI, SH., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bengkulu, untuk minta dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02351, tanggal 16 April 2009 seluas 1.472 m2, yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 30 Mei 1995 Nomor : 1245/1995, yang terletak di Kelurahan Lingkar Barat, Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu, Propinsi Bengkulu terdaftar atas nama AWANDRU ALDOMORO;
2. Bahwa Tuan AWANDRU ALDOMORO tidak pernah memberitahukan kepada saya selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Bengkulu, bahwa Hak atas tanah tersebut telah dia jual dengan Tuan RUBADI, ST., melalui Notaris NOVIARTI, SH., Notaris di Kota Bengkulu, dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor :08, tanggal 06 April 2009.

Telah membaca serta memperhatikan hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 8/Pdt.G/2018 PN Bgl., tanggal 16 Agustus 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Hal. 29 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi para Tergugat Untuk Seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sebesar Rp1.661.000,00 (Satu juta Enam Ratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa Terhadap Turut Terbanding I / Turut Tergugat I / Turut Terbanding II / Turut Tergugat II yang tidak hadir dipersidangan telah diberitahukan putusan tersebut pada tanggal 30 Agustus 2018;

Telah Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bengkulu, pada tanggal 29 Agustus 2018, bahwa Penggugat / Pembanding melalui kuasa hukumnya telah menyatakan mengajukan upaya hukum banding, selanjutnya dengan Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding tertanggal 30 Agustus 2018 telah diberitahukan kepada Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II, Turut Terbanding I / Turut Tergugat I, Turut Terbanding II / Turut Tergugat II ;

Telah Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding tertanggal 5 September 2018 dan diterima di Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 6 September 2018 dan surat Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan pada hari Kamis dan Jum'at tanggal 6 September 2018 dan 7 September 2018 kepada Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II, Turut Terbanding I / Turut Tergugat I, Turut Terbanding II / Turut Tergugat II ;

Telah Membaca Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding II / Tergugat II, tertanggal 19 September 2018 dan diterima di Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 19 September 2018 dan surat Kontra Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan pada tanggal 30 September 2018 kepada Penggugat / Pembanding melalui kuasa hukumnya;

Telah Membaca Surat Pemberitahuan mempelajari Berkas Perkara Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Bgl., yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bengkulu kepada pihak Pembanding / Penggugat, Terbanding I / Tergugat I, Terbanding II / Tergugat II, Turut Terbanding I / Turut Tergugat I, Turut Terbanding II / Turut Tergugat II;

Hal. 30 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori banding yang diterima tanggal 6 September 2018, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pembanding dahulu Penggugat meminta agar :

1 Dalam Eksepsi.

Bahwa Pembanding / Penggugat sependapat dengan pertimbangan hukum dan Amar Putusan terhadap Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat yang telah diputuskan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan untuk itu agar eksepsi ini untuk dapat dikesampingkan.

2 Dalam Pokok Perkara:

- 1) Gugatan Penggugat adalah wanprestasi dan yang menjadi obyek gugatan adalah Akta Perjanjian jual beli Nomor 08 tanggal 06 April 2009 (Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I)
- 2) Bahwa Tergugat I / Terbanding I sebagai pihak dalam perjanjian tersebut tidak pernah mengajukan pembatalan terhadap perjanjian pengikatan jual beli Nomor 08 tanggal 06 April 2009 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Novartati, SH.,
- 3) Judex Factie telah salah dan keliru memahami pasal 1266 KUHPerdara, karena pasal 1266 KUHPerdara tidak ada mengatur mengenal batas waktu dalam perjanjian".
- 4) Judex Factie tidak membaca keseluruhan dari isi perjanjian Jual beli Nomor 08 tanggal 06 April 2009 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Novartati, SH.,
- 5) Menurut Prof. Subekti wanprestasi bukanlah suatu syarat yang membatalkan perjanjian melainkan syarat yang dapat membatalkan perjanjian.
- 6) Bahwa pertimbangan judex Factie pada halaman 46 "*Menimbang bahwa oleh karena penggugat tidak melakukan pelunasan harga tanah dimaksud ke Tergugat I dengan cara mencicil kewajibannya yang telah dijanjikan ke Bank Muamalat Cabang Bengkulu...dst.,* adalah

Hal. 31 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan yang salah dan keliru karena tidak berdasarkan fakta persidangan dan seolah-olah mengaburkan fakta yang ada karena dalam perjanjian tidak ada klausul karena ternyata Terbanding I/ Tergugat I lah yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana keterangan saksi Mustama dimuka persidangan.

- 7) Judex Factie mengabaikan fakta bahwa akta pengikatan jual beli Nomor 08 tanggal 06 April 2009 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Noviantati, SH., merupakan akta otentik. Dan mempunyai bukti yang sempurna.
- 8) Judex Factie tidak mempertimbangkan Azas-azas perjanjian dalam putusannya. Sebagaimana ketentuan pasal 1338 KUHPerdara "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi Undang-undang bagi mereka yang membuatnya:.
- 9) Judex Factie dalam putusannya telah melebihi kewenangannya.
- 10) Pertimbangan Judex Factie tidak cukup pertimbangan (onvoldoende gemotiveerd/ insufficient judgement)
- 11) Bahwa dalam pertimbangan pada halaman 48 yang menyatakan *Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Penggugat dan seolah-olah mengaburkan fakta yang ada karena dalam perjanjian tidak ada klausul karena ternyata Terbanding I / Tergugat I lah yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana keterangan saksi Mustama dimuka persidangan*". Adalah tidak benar dan tidak berdasarkan atas hukum karena pada saat pengikatan jual beli tahun 2010 dilokasi tersebut sudah terdapat bangunan sebuah rumah permanen sebagaimana Akta Notaris Neti Herlini, SH,m Nomor 31 tanggal 21-12-2010.

Bahwa terhadap memori banding dari Pembanding dahulu Penggugat, maka Terbanding II/ Tergugat II mengajukan kontra memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1) Menolak permohonan banding dari Pembanding / Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bengkulu dalam perkara Perdata Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Bgl., tertanggal 16 Agustus 2018.
- 3) Menghukum Pembanding/ Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara banding;

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Bengkulu berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa Terbanding I/ dahulu Tergugat I, Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II tidak mengajukan kontra memori banding

Hal. 32 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu dalam pertimbangannya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan pasal 1266 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa syarat dapat dibatalkannya suatu perjanjian adalah karena masing-masing pihak tidak menepati isi perjanjiannya atau wanprestasi, perjanjian berisi kebohongan atau tipu muslihat salah satu pihak, atau perjanjian tidak ditentukan batas waktunya;
2. Bahwa setelah mencermati isi perjanjian akta pengikatan jual beli No,08 tanggal 06 April 2009 ternyata merupakan perjanjian timbal balik dimana para pihak berkewajiban untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, dan dalam perjanjian tersebut tidak disebutkan secara jelas batas waktu berlakunya perjanjian dimaksud;
3. Bahwa dari bukti P-1 tersebut ternyata tidak disebutkan batas waktu kapan pihak Penggugat selaku pembeli melunasi harga tanah yang akan dibeli dari tergugat I tersebut. Karena apabila tidak disebutkan secara jelas kapan penggugat melunasi kwajibannya membayar lunas harga tanah tersebut, padahal secara nyata Penggugat sewaktu mengadakan ikatan jual beli dengan Tergugat I, Penggugat mengetahui kalo sertifikat tanah dimaksud berada dalam penguasaan Bank Syariah Muamalat Cabang Bengkulu;
4. Bahwa dari bukti yang diajukan Penggugat baik bukti surat maupun saksi, tidak ditemukan satu buktipun yang menunjukkan Penggugat telah melunasi atau mencicil pelunasan harga tanah dimaksud kepada Bank syariah Muamalat Cabang Bengkulu;
5. Bahwa oleh karena Penggugat tidak melakukan pelunasan harga tanah dimaksud ke Tergugat I dengan cara mencicil kewajibannya yang telah dijanjikan ke Bank Muamalat Cabang Bengkulu, sehingga Tergugat I tidak bisa mengambil sertifikat yang menjadi agunan hutangnya di Bank Muamalat Cabang Bengkulu, hingga batas waktu hutangnya habis atau sudah jatuh tempo, sehingga Tergugat I tidak bisa melakukan jual beli tanah dimaksud untuk melaksanakan akta perjanjian ikatan jual beli yang telah disepakati dengan Penggugat tersebut;
6. Bahwa oleh karena isi akta perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana bukti P-1 tersebut, ternyata mengandung sesuatu keadaan yang tidak mungkin dilaksanakan oleh Tergugat I, karena dalam perjanjian tersebut tidak dibatasi dengan jangka waktu pelunasan pembayaran pihak pembeli yang dalam hal ini adalah Penggugat, sementara Pihak Tergugat I dibatasi yaitu jual beli akan dilaksanakan apabila status tanah dimaksud sudah menjadi hak Milik dari Tergugat I;
7. Bahwa keadaan sebagaimana tersebut diatas, adalah merupakan hal yang sangat tidak mungkin dilaksanakan oleh Tergugat I, karena Baik Tergugat I maupun Penggugat

Hal. 33 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT 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

sebelumnya telah mengetahui kalau sertifikat tanah aquo obyek sengketa tersebut berada dalam penguasaan Bank Muamalat cabang Bengkulu sebagai jaminan hutang dari Tergugat I, dan pihak Penggugat menyepakati bahwa Penggugat yang akan membayar sisa hutang Tergugat I di Bank Muamalat, sehingga setelah lunas, Tergugat I akan meningkatkan hak atas tanah dimaksud dari hak Guna bangunan menjadi Hak Milik, baru dilakukan penandatanganan akte jual beli tanah tersebut;

8. Bahwa oleh karena Penggugat tidak membayar sisa harga tanah yang telah disepakati dalam ikatan jual beli (Vide Bukti P-1), sehingga Tergugat I tidak dapat melaksanakan kwajibanya karena Penggugat yang ingkar janji , maka perjanjian sebagaimana bukti P-1 tersebut mengandung cacat yuridis,karena perjanjian tersebut tidak ada batas waktunya dan digantungkan pada keadaan yang tidak mungkin dilaksanakan oleh salah satu pihak yang dalam hal ini adalah oleh Tergugat I, karena Tergugat I tidak mungkin bisa menebus sertifikat yang ada di Bank Muamalat sementara Penggugat tidak membayar sisa hutang Tergugat I di Bank Muamalat Cabang Bengkulu tersebut.
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dimana Perjanjian ikatan jual beli sebagaimana akta perjanjian No,08 tanggal 06 April 2009 tersebut mengandung cacat Hukum, maka perjanjian tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi Hukum, oleh karena itu uang Penggugat yang telah dibayarkan kepada Tergugat I sebesar Rp. 151.000.000,- haruslah dikembalikan kepada Penggugat oleh Tergugat I;
10. Bahwa oleh karena perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana akta Pejanjian No.08 tanggal 06 April 2009 tersebut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka gugatan penggugat sebagaimana petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 tersebut haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum oleh karena itu petitum angka 2 , angka 3 dan angka 4 gugatan penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu juga mempertimbangkan apakah perbuatan tergugat I menjual tanah aquo obyek sengketa kepada Tergugat II adalah merupakan perbuatan melanggar hukum di pertimbangkan sebagai berikut;

- 1 Bahwa oleh karena tanah aquo obyek sengketa ternyata adalah hak dari dari Tergugat I dan pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana akta notaries No.08 Tanggal 06 April 2009 ternyata mengandung cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum, maka perbuatan tergugat I menjual tanah aquo obyek sengketa kepada pihak manapun termasuk kepada Tergugat II adalah sah menurut Hukum dan bukan merupakan perbuatan yang melanggar hukum, oleh karena

Hal. 34 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT 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

itu gugatan Penggugat yang menyatakan tanah obyek sengketa adalah hak milik Penggugat dan perbuatan Tergugat I yang menjual tanah aquo obyek sengketa kepada Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum, oleh karena itu gugatan mengenai soal-soal dimaksud haruslah dinyatakan ditolak;

- 2 Bahwa keterangan saksi-saksi dari Penggugat yang menyatakan bahwa tanah aquo obyek sengketa adalah milik Penggugat karena sudah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I haruslah dikesampingkan, karena keterangan saksi tersebut didasarkan atas pemberitahuan dari Penggugat sendiri yang memberitahu kepada saksi-saksinya penggugat tersebut, sehingga keterangan tersebut bukan dari pengetahuan saksi-saksi itu sendiri, tapi diperoleh dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu mempertimbangkan mengenai persoalan apakah Perbuatan Tergugat II yang menguasai dan mendirikan bangunan di atas tanah aquo obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dipertimbangkan sebagai berikut;

- 1 Bahwa dari bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu dari bukti P-8 dan P-9 ternyata menunjukkan bahwa tanah aquo obyek sengketa adalah tanah milik Tergugat I dan telah dibaliknamakan atas nama PT Bank Syariah Muamalat Indonesia, dan tanah obyek sengketa tersebut telah diikatkan jual beli dengan Tergugat II. Bahwa bukti P-8 dan bukti P-9 tersebut bersesuaian dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II, bahwa tanah aquo obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat II pada tahun 2010, dan sejak tahun 2010 tanah obyek sengketa tersebut telah secara nyata dikuasai oleh Tergugat II dan tergugat II telah mendirikan bangunan di lokasi obyek sengketa tersebut sejak tahun 2010 hingga tahun 2018 dan selama itu tidak ada orang atau pihak lain yang keberatan termasuk Penggugat, dan baru tahun 2018 inilah Penggugat ada keberatan;
- 2 Bahwa oleh karena terbukti tanah aquo adalah hak dari Tergugat I (Vide. bukti T.I-1) dan oleh tergugat I tanah aquo telah dijual secara sah dihadapan Notaris kepada Tergugat II (Vide Bukti T.I-4) dan Tergugat II telah membayar lunas harga tanah dimaksud (Vide Bukti T.II-12 dan T.II-13), maka perbuatan Tergugat II membeli tanah milik tergugat I tersebut adalah perbuatan yang sah karena Tergugat II sebelum membeli dan membayar harga tanah dimaksud Tergugat II telah mendapat persetujuan dari PT Bank Muamalat Bengkulu selaku pemegang hak Tanggungan

Hal. 35 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah milik tergugat I tersebut, oleh karena itu Tergugat II tersebut adalah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena petitum gugatan Penggugat yang menyatakan tindakan Penggugat membangun bangunan dan menguasai tanah serta memanfaatkan tanah aquo obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melanggar hukum haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum oleh karena itu petitum gugatan tersebut pada angka 5, 7, dan 8 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara seksama memori banding tanggal 5 September 2018 dan kontra memori banding dari Terbanding II/ Tergugat II dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu dalam putusannya Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Bgl., tanggal 16 Agustus 2018. maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bengkulu berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Bengkulu tersebut sudah tepat dan benar.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Bgl., tanggal 16 Agustus 2018 tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat harus ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding ditolak dan Pembanding/ Penggugat dipihak yang kalah, maka Pembanding/ Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding.

Memperhatikan pasal 1320 dan pasal 1266 serta pasal 191 Rbg serta peraturan lainnya yang berkaitan;

M E N G A D I L I

- 1 Menerima permohonan banding dari Pembanding dahulu Penggugat.
- 2 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 8/Pdt.G /2018 / PN Bgl., tanggal 16 Agustus 2018.

Hal. 36 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Menghukum Pembanding dahulu Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bengkulu, pada hari Kamis tanggal 29 Nopember 2018, oleh kami **ADI DACHROWI SA, S.H,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bengkulu selaku Hakim Ketua Majelis dengan **ENI INDRIYARTINI, SH,M.H.** dan **MARLIANIS, S.H,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bengkulu, tanggal 28 September 2018 Nomor 26/PEN/PDT/2018/PT BGL untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 6 Desember 2018 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, dibantu GARINI MARTATI, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

ENI INDRIYARTINI, SH,M.H.

ADI DACHROWI SA, S.H,M.H.

MARLIANIS , S.H,M.H.

Panitera Pengganti

GARINI MARTATI, SH

Perincian Biaya Perkara Banding:

1. Meterai : Rp. 6.000,-
 2. Redaksi : Rp. 5.000,-
 3. Administrasi : Rp.139.000,-
- Jumlah : Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 37 dari 37 halaman, Pts. Perk. No. 26/PDT/2018/PT BGL.