



**P U T U S A N**

**Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MASTURA**, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Raya Kakap RT 005 RW 002, Desa Pal Sembilan, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Alamsyah, S.H. dan Herman, S.H., Para Advokat dari Kantor Advokat/Penasihat Hukum Andi Alamsyah, S.H. & Rekan yang beralamat di Jalan Karet Nomor 73, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 September 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dalam register nomor 292/SK/LEG.PDT/2022/PN Mpw tanggal 12 September 2022, selanjutnya disebut sebagai sebagai **Penggugat**;

**MELAWAN:**

**WENDY**, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Purnama, Komplek Purnama Griya I Nomor 88 B, RT 001 RW 008, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, (Saat ini berada di Rutan Kelas IIA Pontianak, beralamat di Jalan Sungai Raya Dalam Nomor 20, Sungai Raya, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Kalimantan Barat), Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulmi Juniardi, S.H. dan Supardi, S.H., Kesemuanya Para Advokat dari Kantor Advokat Zumi Juniardi, S.H. & Rekan yang beralamat di Wajok Hulu KM 10,2 Kecamatan Siantan, Kabupaten empawah, Kalimantan Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dalam register nomor 341/SK/LEG.PDT/2022/PN Mpw tanggal 12 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai sebagai **Tergugat**;

*Halaman 1 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw*



**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 12 September 2022 dalam Register Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki Usaha Sembako dan Depot Air Minum serta Depot Mini BBM ditempat kediamannya di Jalan Raya Sungai Kakap Rt.005 / Rw.002, Desa Pal Sembilan, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya. Provinsi Kalimantan Barat hingga saat sekarang masih berjalan seperti biasanya, dan hasil usaha tersebut Penggugat Devosito kan ke Bank;
2. Bahwa Penggugat ada membeli 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat yang terletak di Desa Pal Sembilan Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya sebagaimana tercantum dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor 27642** Luas 750 M<sup>2</sup>, Terbit tanggal 10 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik Nomor **27693** Luas 732 M<sup>2</sup> terbit tanggal 10 Mei 2019, kedua objek tanah tersebut dengan harga yang disepakati sebesar Rp700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam 2 (dua) kwitansi Pembayaran, tanggal 23 Mei 2019 sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sekitar tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);
3. Bahwa sesuai Dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup>, Terbit tanggal 10 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> terbit tanggal 10 Mei 2019, kedua objek tanah tersebut 1 (satu) hamparan dibelah jalan Perumahan MULYA RECIDENCE dengan batas-batas Tanah sebagai berikut:
  - A. Sertipikat Hak Milik Nomor **27642** Luas 750 M<sup>2</sup> yang berbatasan:
    - Sebelah selatan berbatasan dengan jalan raya Sungai Kakap;
    - Sebelah utara berbatasan dengan Perumahan MULYA RECIDENCE;
    - Sebelah barat berbatasan dengan Tanah H. Busni;
    - Dan sebelah timur berbatasan dengan jalan Perumahan MULYA RECIDENCE.
  - B. Sertipikat Hak Milik Nomor **27693** Luas 732 M<sup>2</sup> yang berbatasan:
    - Sebelah selatan berbatasan dengan jalan raya Sungai Kakap;
    - Sebelah utara berbatasan dengan Perumahan MULYA RECIDENCE;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah barat berbatasan dengan jalan Perumahan MULYA RECIDENCE;
  - Dan sebelah timur berbatasan dengan Tanah Ngi Hui.
4. Bahwa awal-mulanya peroleh hak tersebut, Tergugat menemui Sdr. ACUAN dengan membawa 1 (satu) surat Asli berupa Sertipikat Hak Milik tersebut diatas atas nama WENDY (Tergugat) untuk dijual, kemudian Sdr. ACUAN selaku teman Tergugat menghubungi Sdr. Anwar, lalu Sdr. Anwar menghubungi Sdr. Muhammad Lahir dan mengatakan Tergugat mau menjual dua bidang tanah, setelah itu Sy. Muhammad Lahir datang menemui Penggugat ditempat Usaha Penggugat untuk memberitahukan bahwa Tergugat mau menjual 2 (dua) bidang tanah tersebut dengan harga Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) atas hal tersebut Penggugat mau membelinya, namun harga belum disepakati antara Penggugat dengan Tergugat;
5. Bahwa beberapa minggu kemudian tepatnya pada tanggal 23 Mei 2019 Tergugat mendatangi di tempat Usaha Penggugat dengan membawa 1 (satu) surat Asli berupa Sertipikat Hak Milik 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> terbit tanggal 10 Mei 2019, guna untuk menjual objek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup>, terbit tanggal 10 Mei 2019 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> terbit tanggal 10 Mei 2019 kepada Penggugat dengan harga total Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), maka Penggugat sekitar pukul 11.30 wib tanggal 23 Mei 2019 menarik uangnya di Bank BRI Pal IV sebesar Rp400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) dan diserahkan Penggugat kepada Tergugat dihadapan saksi saksi yang menyaksikan penyerahan Jualbeli tanah tersebut, dan setelah Tergugat menerima Uang Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dihadapan para saksi-saksi saat itu pula Tergugat menandatangani kwitansi;
6. Bahwa sekitar tanggal 25 Mei 2019 Tergugat meminta pembayaran lagi, namun Penggugat menyanggupi Jual beli tersebut dikurangi harganya menjadi Rp700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) akhimya Tergugat sepakat dan menyetujui, maka pihak Penggugat yang diwakili oleh Sdr.Syarif Muhammad Lahir dan Sdr. HERI menyerahkan uang tunai sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat pada tanggal 27 Mei 2019 di Halaman Bank Mandiri JL. Sidas Pontianak; dan keesokan harinya Sdr.Sy.Muhammad Lahir bertemu Tergugat di BLKI Pontianak untuk serah terima Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat terbit tanggal 10 Mei 2019 sedangkan kuitansi penyerahan uang

Halaman 3 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw



Tunai Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) diserahkan oleh Tergugat kepada Sdr. Sy.Muhammad Lahir di Warung Kopi JL. Purnama yang tidak jauh dari kediaman Tergugat namun kwitansi tersebut tidak mencantumkan tanggal, sehingga unsur unsur jual beli objek tanah milik Tergugat telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Jual Beli namun saat itu Tergugat belum sempat melaksanakan Jual Beli dihadapan PPAT untuk balik nama Penggugat;

7. Bahwa pada tanggal 11 Juni 2019 Tergugat meminjam Uang kepada Penggugat sebesar Rp600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) yang ditransfer oleh pihak Penggugat ke Rekening Tergugat sebesar Rp470.000.000,- (Empat ratus tujuh puluh juta rupiah) dan Rp130.000.000,- (Seratus tiga puluh juta rupiah) ditransfer ke Rekening Kakak Tergugat, kemudian hari itu juga Tergugat menuliskan kwitansi diatas Materai senilai Rp600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah) tercantum : *Pinjaman kerja sama proyek Pal* yang ditandatangani Tergugat sekaligus memberikan kepada Penggugat Sertipikat Hak Milik Nomor 26284 Luas Tanah 107 M<sup>2</sup> terbit tanggal 31 Oktober 2018 atas nama WENDY (Tergugat) diatas tanah tersebut ada bangunan 1 (satu) Rumah bernama MULYA RECIDENCE serta Tergugat menyerahkan Kunci Rumah MULYA RECIDENCE untuk dikuasai dan dimiliki;
8. Bahwa pada tanggal 24 Juni 2019 Tergugat meminjam Uang lagi kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) yang ditransfer oleh pihak Penggugat ke Rekening Tergugat, kemudian Tergugat menuliskan kwitansi diatas Materai senilai Rp500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) tercantum : *Pinjaman kerja sama pembiayaan* Rp500.000.000,- bagi hasilnya 2 unit mobil Ayla tahun 2013 warna biru, padahal sebelum Penggugat mentransfer ke Rekening Tergugat sebesar Rp500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah), Tergugat mengatakan kepada Penggugat akan menyerahkan 3 (tiga) unit Mobil dan ditambah Jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Rumah Tergugat yang beralamat di Jalan Purnama, namun setelah uang ditransfer ke Rekening Tergugat pada tanggal 24 Juni 2019, Tergugat hanya menyerahkan Jaminan hutang berupa 1 (satu) unit Mobil DAIHATSU Merk AYLA Tahun 2013 No.Pol. KB 1134 PA warna Biru Muda serta BPKB;
9. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2019 Penggugat menghubungi Tergugat ternyata Handphone Tergugat tidak aktif hingga saat sekarang, sehingga keesokan harinya Penggugat mendatangi Rumah Tergugat di Jalan Purnama I, Komplek Purnama Griya I No. 88 B.Rt.001/Rw.008, Kelurahan



Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak ternyata Rumah Tergugat sepi dan tidak ada penghuninya, hingga saat sekarang Penggugat tidak memiliki tanggungjawab atas kewajibannya untuk membalik-nama Sertipikat-sertipikat yang ada dengan Penggugat dan tidak mau membayar hutang-hutangnya sebesar Rp1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah);

10. Bahwa hingga gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Mempawah, objek tanah berikut bangunan rumah tersebut masih dikuasai Penggugat yang merupakan sengketa pelaksanaan Jual beli wilayah hukum Kabupaten Kubu Raya yang mengharuskan mendapat status peralihan hak atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, dan begitu pula dengan pinjaman Uang milik Penggugat terjadi di wilayah hukum Pengadilan Negeri Mempawah yaitu ditempat Usaha Penggugat di Jalan Raya Sungai Kakap Rt.005 / Rw.002, Desa Pal Sembilan, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya. Provinsi Kalimantan Barat, maka Tergugat nyata nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses Jual Beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> terbit tanggal 10 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> terbit tanggal 10 Mei 2019 dan Pinjaman Uang senilai Rp1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam poista 6 dan posita 7 diatas, dengan Jaminan 1 (satu) unit Mobil DAIHATSU Merk AYLA Tahun 2013 No.Pol. KB 1134 PA warna Biru Muda disertai BPKB dan Sertipikat Hak Milik Nomor 26284 Luas 107 M<sup>2</sup> terbit tanggal 31 Oktober 2018 yang sudah ada bangunan Rumah di Komplek MULYA RECIDENCE Desa Pal IX Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya masih dalam penguasaan Penggugat, dengan demikian Pengadilan Negeri Mempawah berwenang memeriksa dan mengadili perkara a-quo, sehingga dengan demikian Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mempawah melalui Majelis Hakim yang ditunjuk supaya ketiga Sertipikat Hak Milik tersebut diatas, Penggugat diberi hak / ijin untuk membaliknama dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat karena Ketiga Sertipikat tersebut tidak tersangkut Jaminan hutang dengan pihak ketiga ataupun sengketa kepemilikan kepada pihak lain/dan atau pihak ketiga serta memeritahkan Tergugat untuk membayar hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah);
11. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang menghindar dalam proses jual beli dengan Penggugat dan tidak membayar hutangnya kepada Penggugat





maka menjadi hambatan bagi Penggugat untuk mengalihkan dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat dan lebih dari pada itu Penggugat telah mengalami kerugian cukup besar yaitu Rp1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah), yang mana Penggugat harus berhubungan dengan instansi yang terkait atau dengan permasalahan tanah tersebut dan terbukti secara materiil Penggugat telah mengeluarkan biaya Rp1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan biaya pengurusan melalui personal umum dan melalui kuasa hukum Penggugat sehingga Tergugat harus membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat, yaitu:

Materiil: sejak tanggal 23 Mei 2019 sampai tanggal 24 Juni 2019 Penggugat telah mengeluarkan biaya yang dinikmati Tergugat Rp1.800.000.000,- (Satu milyar delapan ratus juta rupiah) dan sejak tanggal 25 Juni 2019 hingga saat sekarang Penggugat tidak bisa menikmati hasil pembelian tanah dan menguasai sepenuhnya selaku Pemilik 1 (satu) unit Mobil DAIHATSU Merk AYLA Tahun 2013 No.Pol. KB 1134 PA warna Biru Muda disertai BPKB atas nama Tergugat, dan biaya pengurusan melalui personal umum dan melalui para Advokat selaku Kuasa hukum Penggugat sebesar Rp300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) sehingga kerugian Materiil yang dikeluarkan Penggugat sebesar Rp2.100.000.000,- (Dua milyar seratus juta rupiah);

12. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immaterial berupa pengorbanan tenaga, pikiran dan/atau beban psikologis (tekanan bathin) yang berkepanjangan yang ditimbulkan akibat sikap dan perbuatan Tergugat yang jika diperhitungkan sebesar Rp5.00.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Maka kerugian Materiil dan immateriel yang timbulkan akibat perbuatan Tergugat terhadap Penggugat, sebesar Rp2. 600.000.000,- (Dua milyar enam ratus juta rupiah ) dengan rincian sebagai berikut:

Materiil; Rp2.100.000.000,-

Immateriel; Rp500.000.000,- +

Jumlah kerugian seluruhnya Rp2. 600.000.000,- (Dua milyar enam ratus juta rupiah)

13. Bahwa supaya gugatan Penggugat mempunyai nilai, maka bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mempawah agar supaya meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup>, Terbit tanggal 10 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> terbit tanggal 10 Mei 2019 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 26284 Luas 107 M<sup>2</sup> terbit tanggal 31 Oktober 2018 berikut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumah di Komplek MULYA RECIDENCE Pal IX Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya serta 1 (satu) unit Mobil DAIHATSU Merk AYLA Tahun 2013 No.Pol. KB 1134 PA warna Biru Muda disertai BPKB atas nama Tergugat, untuk proses balik nama dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat;

14. Bahwa sebelum Penggugat mengalami kerugian yang lebih besar dikemudian hari, patut dan layak Tergugat dibebani uang paksa (*dwangsom*) perhari sebesar Rp15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*) setiap hari atas kesengajaan atau kelalaian Tergugat dalam melaksanakan amar Putusan dalam perkara ini, walaupun ada upaya hukum *verzet*, *banding* ataupun *kasasi*;
15. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan akurat, dengan demikian tidak dapat dibantah atau disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat dalam perkara ini dan seterusnya Penggugat mohon supaya perkara ini diputus sesuai dengan petitum dari gugatan Penggugat;

Berdasarkan uraian Penggugat tersebut diatas, maka bersama ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mempawah atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara a-quo kiranya dapat memanggil pihak-pihak yang bersengketa untuk hadir pada suatu hari sidang yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Mempawah guna memeriksa, mengadili serta memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut dibawah ini;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*);
3. Menyatakan sah secara hukum 2 (dua) lembar kwitansi pembelian Tanah merupakan perbuatan jual beli yang mengikat Tergugat - Penggugat;
4. Menyatakan Sah jual beli atas ketiga bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup>, Terbit tanggal 10 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> terbit tanggal 10 Mei 2019 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 26284 Luas 107 M<sup>2</sup> terbit tanggal 31 Oktober 2018 berdiri bangunan Rumah di Komplek MULYA RECIDENCE semuanya terletak di Desa Pal Sembilan Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya;
5. Memberi izin kepada Penggugat untuk membaliknama Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup>, Terbit tanggal 10 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 m<sup>2</sup> terbit tanggal 10 Mei 2019 dan Sertipikat Hak

Halaman 7 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 26284 Luas 107 M<sup>2</sup> terbit tanggal 31 Oktober 2019 semuanya terletak di Desa Pal IX Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya;

6. Memberi izin kepada Penggugat untuk membalik nama 1 (satu) unit Mobil DAIHATSU Merk AYLA Tahun 2013 No.Pol. KB 1134 PA warna Biru Muda BPKB atas nama Tergugat, untuk proses balik nama dari atas nama Tergugat menjadi nama Penggugat;
7. Menyatakan secara hukum hak hak yang melekat diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> terbit tanggal 10 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> terbit tanggal 10 Mei 2019 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 26284 Luas 107 M<sup>2</sup> terbit tanggal 31 Oktober 2018 atas nama Tergugat semuanya terletak di Desa Pal Sembilan, Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya, tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat yang telah menghindar dari peristiwa Jual Beli dan tidak membayar hutang-hutangnya adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya ganti rugi kepada Penggugat, secara materiil dan immateriil sebesar Rp2.600.000.000,- (Dua milyar enam ratus juta rupiah ) dengan rincian sebagai berikut :

Materiil; Rp2.100.000.000,-

Immateriil; Rp500.000.000,- +

Jumlah kerugian seluruhnya Rp2. 600.000.000,- (Dua milyar enam ratus juta rupiah)

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan amar putusan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;  
Atau : Dalam Peradilan yang baik, Penggugat mohon putusan yang benar dan seadil-adilnya menurut Pengadilan .

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat hadir Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas,

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk

Halaman 8 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdurrahman Masdiana, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mempawah, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan penawaran pemeriksaan perkara melalui sidang elektronik, namun baik Penggugat maupun Tergugat sepakat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara secara tatap muka di persidangan;

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

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

## DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa **Tergugat** menolak secara tegas seluruh dalil dan dalih **Penggugat** yang disampaikan di dalam **Gugatan** tertanggal 12 September 2022, kecuali terhadap hal-hal yang kebenarannya diakui oleh **Tergugat** secara nyata;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur Syarat Formil suatu gugatan berupa "**OBSCUR LIBEL**" karena gugatan Penggugat kabur artinya tidak jelas, dan terhadap gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini dapat dilihat uraian gugatan Penggugat yang menerangkan Bahwa dalam Gugatan Aquo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Penggugat dapat dikategorikan "**OBSCUR LIBEL**" hal tersebut jelas dalam Gugatan Aquo tersebut Penggugat dalam Gugatan Aquo Penggugat dalam merumuskan suatu Posita Gugatan atau dalil Gugatan telah mencampur antara Suatu Perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Dalil Gugatan sehingga telah terjadi In Konkreto dan dalam Petitum yang dimintakan Penggugat;  
Bahwa dimana dalam gugatan aquo Penggugat pada posita 2 menyatakan telah membeli 2 bidang tanah hak milik dari Tergugat dan dihubungkan kembali Posita 4 dan 5 gugatan aquo yang menyatakan telah terjadi suatu kesepakatan dalam jual beli serta terhadap Posita 6,7,8, dan 9 yang menyatakan dalam gugatan aquo tersebut bahwa Tergugat telah kembali melakukan Pinjaman sejumlah uang kepada Penggugat sehingga jelas dalam hal ini yang mana gugatan aquo Penggugat adalah merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan sebagaimana diketahui

Halaman 9 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw



berdasarkan Sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". "Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik" Sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata terkait perjanjian yang dibuat kedua belah pihak maka para pihak berkewajiban untuk menunaikan dengan baik isi perjanjian hutang piutang tersebut. Sehingga apabila perjanjian tidak dilaksanakan dengan baik maka berarti terjadi cedera janji/ingkar janji (wanprestasi), sehingga jelas dalam gugatan aquo yang disampaikan oleh Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat tersebut merupakan suatu kekeliruan yang mana sejati secara jelas dan terperinci telah disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan aquo tersebut hal ini bermula dengan adanya suatu hutang piutang yang diketahui terhadap cedera janji merupakan suatu Perbuatan Wanprestasi sehingga antara Posita dan Petitum Gugatan Aquo Penggugat sangatlah Kontradiktif sehingga sudah sepatutnya terhadap Gugatan Aquo yang diajukan oleh Penggugat haruslah dinyatakan "**TIDAK DAPAT DITERIMA**" atau dapat pula disebut sebagai (**Niet Ontvankelijk**);

3. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur syarat formil suatu gugatan yaitu berupa **ERROR IN PERSONA**, yang berakibat terhadap gugatan menjadi cacat dan konsekuensinya terhadap gugatan yang cacat menjadi tidak sah, dan terhadap gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini dapat dilihat pada uraian sebagai berikut:
  - ➔ Bahwa selain point diatas, gugatan Penggugat juga dapat dikatakan **ERROR IN PERSONA** karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yang berupa "**Plurium Litis Consortium**" maksudnya orang yang ditarik sebagai tergugat **TIDAK LENGKAP**, hal ini dapat kami uraikan dari gugatan Penggugat sebagai berikut:
  - ➔ Bahwa dalam hal ini gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana dalam gugatan aquo tertanggal 12 September 2022 perlu diketahui bahwa objek dalam Gugatan aquo tersebut adalah terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 27642 luas 750 M<sup>2</sup> tertanggal 10 Mei 2019 An. Wendi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 27693 luas 732 M<sup>2</sup> tertanggal 10 Mei 2019 An. Wendi, bahwa terhadap objek gugatan aquo tersebut telah



diajukan Gugatan Keperdataan di Pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Perkara Nomor : 184/PDT.G/2022/PN. PTK tertanggal 7 September 2022 yang diajukan oleh Sudarmi Binti H. Mas Moedjijo Dkk sebagai Penggugat melawan Wendi sebagai Pihak Tergugat yang dalam gugatan tersebut pada Pokoknya meminta pembetulan Akta Jual Beli yang pernah dibuat oleh Notaris Joko Sebastian, dan perlu diketahui bahwa terhadap akta Jual beli tersebut adalah merupakan AJB terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 726 seluas 8990 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1680 seluas 17806 M<sup>2</sup> yang semuanya An. Alm. H. EFFENDI, SM yang ahli warisnya Sudarmi Binti H. Mas Moedjijo Dkk;

→ Bahwa terhadap yang menjadi objek dalam perkara aquo ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 27642 luas 750 M<sup>2</sup> tertanggal 10 Mei 2019 An. Wendi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 27693 luas 732 M<sup>2</sup> tertanggal 10 Mei 2019 An. Wendi yang perolehan Hak yang dimiliki oleh Tergugat tersebut didapat berdasarkan Akta Jual Beli dengan Alm. H. EFFENDI, SM dibuat oleh Notaris Joko Sebastian berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 726 seluas 8990 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1680 seluas 17806 M<sup>2</sup> namun setelah AJB dilakukan oleh Tergugat langsung melakukan proses balik Nama sehingga terdapat pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 726 seluas 8990 M<sup>2</sup> dipecah menjadi 52 Persil sertifikat yang mana 2 dari Sertifikat tersebut adalah merupakan objek yang menjadi gugatan aquo Penggugat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1680 seluas 17806 M<sup>2</sup> dipecah menjadi 166 Persil Sertifikat sehingga jelas dengan adanya gugatan Keperdataan di Pengadilan Negeri Pontianak dengan Register Perkara Nomor : 184/PDT.G/2022/PN. PTK tertanggal 7 September 2022 yang diajukan oleh Sudarmi Binti H. Mas Moedjijo Dkk sehingga jelas terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yang berupa **“Plurium Litis Consortium”**;

Bahwa berdasarkan segala hal yang telah terurai diatas, Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan kiranya menjatuhkan Putusan dalam eksepsi ini dengan diktum sebagai berikut :

✳ **Mengabulkan Eksepsi Tergugat;**

✳ **Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;**

**DALAM POKOK PERKARA:**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil dan dalih yang dikemukakan Penggugat Dalam Pokok Perkara ini, kecuali yang secara tegas-tegas diakui Tergugat, sedangkan hal-hal yang tidak ditanggapi Tergugat dianggap tidak diakui kebenarannya;
2. Bahwa dalil-dalil Tergugat yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban terhadap Pokok Perkara ini;
3. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat di dalam gugatannya pada posita point angka (2), sampai dengan (10) adalah tidak benar, akan Tergugat sebagai berikut:

Bahwa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatan Aquo adalah tidak benar dikarenakan berdasarkan Kwitansi-Kwitansi yang pernah ditandatangani oleh Tergugat dalam hal melakukan Penerimaan sejumlah Uang dari Penggugat tersebut adalah merupakan Kwitansi Pinjaman Kerja Sama Proyek sehingga jelas terhadap dalil yang disampaikan oleh Penggugat bahwa berkaitan dengan jual beli adalah hal yang keliru dan tidak pernah terjadi;

Bahwa yang mana perlu diketahui terhadap Jual beli tanah yang bersertifikat Hak Milik haruslah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berdasarkan dalil yang disampaikan oleh Penggugat jual beli yang dimaksud oleh Penggugat tersebut adalah berdasarkan Kwitansi penerimaan uang jelas dalam hal tersebut terhadap jual beli tersebut telah cacat hukum karena tidak berlandaskan dengan **“Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Juntto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Noor 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah”**;

Bahwa dalam Posita 6,7,8, dan 9 yang menyatakan dalam gugatan aquo tersebut bahwa Tergugat telah kembali melakukan Pinjaman sejumlah uang kepada Penggugat sehingga jelas dalam hal ini yang mana gugatan aquo Penggugat adalah merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan sebagaimana diketahui berdasarkan Sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”), yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. “Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undangundang. Persetujuan

Halaman 12 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw



harus dilaksanakan dengan itikad baik” Sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata terkait perjanjian yang dibuat kedua belah pihak maka para pihak berkewajiban untuk menunaikan dengan baik isi perjanjian hutang piutang tersebut. Sehingga apabila perjanjian tidak dilaksanakan dengan baik maka berarti terjadi cedera janji/ingkar janji (wanprestasi), sehingga jelas dalam gugatan aquo yang disampaikan oleh Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat tersebut merupakan suatu kekeliruan yang mana sejati secara jelas dan terperinci telah disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan aquo tersebut hal ini bermula dengan adanya suatu hutang piutang yang diketahui terhadap cedera janji merupakan suatu Perbuatan Wanprestasi sehingga antara Posita dan Petitum Gugatan Aquo Penggugat sangatlah Kontradiktif;

Bahwa oleh karena alasan dan dasar hukum dari dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat ada yang tidak benar, maka terhadap dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang tidak benar tersebut haruslah dikesampingkan atau ditolak seluruhnya;

Bahwa berdasarkan segala hal yang telah terurai diatas, Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan kiranya menjatuhkan putusan dalam Pokok Perkara ini dengan diktum sebagai berikut :

- \* Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- \* Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### **ATAU**

Apabila Pengadilan berpendapat lain dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik tanggal 16 November 2022. Kemudian atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Duplik tanggal 23 November 2022 yang mana terhadap Replik Penggugat dan Duplik Tergugat tersebut telah termuat dalam berita acara sidang, sehingga dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 2 Desember 2022 terhadap tanah obyek sengketa untuk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui keadaan obyek sengketa yang selengkapnya dituangkan dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. 1 (satu) rangkap fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 27642, Luas 750 M<sup>2</sup> (Tujuh Ratus Lima Puluh Meter Persegi) Desa Pal IX, Kecamatan Sungai Kakap, Pemegang Hak atas nama Wendy, Penerbitan Sertipikat tanggal 10 Mei 2019 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat, diberi tanda bukti P-1;
2. 1 (satu) rangkap fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 27693, Luas 732 M<sup>2</sup> (Tujuh Ratus Tiga Puluh Dua Meter Persegi) Desa Pal IX, Kecamatan Sungai Kakap, Pemegang Hak atas nama Wendy, Penerbitan Sertipikat tanggal 10 Mei 2019 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat, diberi tanda bukti P-2;
3. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Kwitansi Pembayaran tanggal 23 Mei 2019 untuk DP atas 2 Unit Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 dari Ibu Mastura kepada Tergugat sejumlah Rp400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah) yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat, diberi tanda bukti P-3;
4. 1 (satu) lembar fotocopy Kwitansi untu pembayaran Surat Tanah di Pal IX, dari Ibu Mastura kepada Tergugat sejumlah Rp300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah), diberi tanda bukti P-4;
5. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi telah terima uang berjumlah Rp600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah) untuk pinjaman Kerjasama Proyek Pal dari Ibu Mastura kepada Tergugat tertanggal 11 Juni 2019 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat, fotocopy sesuai aslinya, yang diberi tanda bukti P-5;
6. 1 (satu) lembar fotocopy bukti transfer dari Pihak Penggugat ke rekening Tergugat pada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, sebesar Rp470.000.000,00 (Empat Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah), diberi tanda bukti P-6;
7. 1 (satu) lembar fotocopy bukti penarikan uang dari tabungan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. atas nama Penggugat tanggal 11 Juni 2019 berjumlah Rp470.000.000,00 (Empat Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) dan tanggal 11 Juni 2019 berjumlah Rp130.000.000,00 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah), diberi tanda bukti P-7;
8. 1 (satu) rangkap fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 26284, Luas 107 M<sup>2</sup> (Seratus Tujuh Meter Persegi) Desa Pal IX, Kecamatan Sungai Kakap, Pemegang Hak Wendy, Penerbitan Sertipikat tanggal 31 Oktober 2018 oleh

Halaman 14 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw

#### 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

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat,  
diberi tanda bukti P-8;

9. 1 (satu) lembar fotocopy bukti penarikan uang dari Tabungan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. atas nama Penggugat tanggal 24 Juni 2019 berjumlah Rp550.000.000,00 (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), diberi tanda bukti P-9;
10. 1 (satu) rangkap fotocopy Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) atas nama Budi, S.Sos Nomor Plat Kendaraan Bermotor KB 1134 PA, merek Daihatsu, diberi tanda bukti P-10;
11. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Tanda Nomor Kendaraan Bermotor atas nama Budi, S. Sos Nomor Plat Kendaraan Bermotor KB 1134 PA, Merek Daihatsu, diberi tanda bukti P-11;
12. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi telah terima uang berjumlah Rp500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) untuk pinjaman Kerjasama bagi hasil dari Ibu Mastura kepada Tergugat, diberi tanda bukti P-12;
13. 1 (satu) lembar fotocopy bukti Surat Tergugat menyerahkan Bilyet Giro kosong (tidak bisa dicairkan) Nomor BJ390142 atas nama Masturah dari PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk tanggal 11 Desember 2019, diberi tanda bukti P-13;
14. 1 (satu) lembar fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Tergugat (Wendy) Nomor Induk Kependudukan 617101026820013, diberi tanda bukti P-14; dan
15. 1 (satu) lembar fotocopy Kartu Keluarga atas nama Tergugat (Wendy) Nomor 6171012001160013, diberi tanda bukti P-15.

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-12 tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dileges serta telah dicocokkan dengan surat aslinya, sedangkan terhadap bukti surat bertanda P-14 dan P-15 telah diberi meterai cukup dan telah dileges namun hanya dapat diperlihatkan fotokopinya saja, sehingga terhadap bukti surat yang dapat diperlihatkan aslinya tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam perkara ini, sedangkan untuk bukti surat yang hanya dapat diperlihatkan fotokopinya saja, hanya akan dipertimbangkan sepanjang memiliki korelasi dengan alat bukti lainnya (vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang, bahwa selain bukti tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan Saksi-Saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan yaitu:



1. Anwar, dibawah sumpah menurut agamanya yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa, Saksi mengerti dihadirkan di persidangan untuk menerangkan permasalahan pembelian tanah oleh Penggugat dari Tergugat dan tidak dapat dibalik nama;
  - Bahwa, Saksi mengenal Penggugat sebagai tetangga dan tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan;
  - Bahwa, Saksi tidak mengenal Tergugat sebelum bertemu di toko bangunan;
  - Bahwa, Tergugat awalnya menawarkan tanah kepada Acuan yang kemudian Acuan mengenalkan Saksi kepada Tergugat;
  - Bahwa, Saksi yang menawarkan tanah Tergugat kepada Penggugat karena mengetahui Penggugat ingin mencari tanah di tepi jalan untuk berjualan;
  - Bahwa, Tergugat belum menunjukkan Sertipikat Hak Milik saat menawarkan tanah kepada Saksi;
  - Bahwa, pada awalnya Tergugat hanya ingin menjual 1 (satu) bidang tanah saja, namun setelah bertemu dengan Penggugat di lokasi, Penggugat ingin membeli 2 (dua) bidang tanah tersebut;
  - Bahwa, harga yang saat itu ditawarkan oleh Tergugat atas 1 (satu) bidang tanah seharga Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), kemudian penggugat menawar kepada tergugat untuk membeli tanah sebanyak 2 (dua) bidang tanah dengan harga Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
  - Bahwa, setelah terjadi negosiasi akhirnya Tergugat menyetujui 2 (dua) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor **27642** Luas 750 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor **27693** Luas 732 M<sup>2</sup> yang dijual dengan total harga Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
  - Bahwa, awal pembayaran tanah kepada Tergugat sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) di warung milik Penggugat dengan janji balik nama dilakukan setelah pembayaran dilunasi oleh Penggugat dengan bukti berupa kwitansi pembayaran dan dihadiri Penggugat, Tergugat, dan Saudara M. Taher, namun Saksi tidak melihat kwitansi tersebut sebab tidak hadir pada saat Pembayaran;
  - Bahwa, Tergugat menegosiasi harga menjadi Rp 700.000.000,00 (Tujuh Ratus Juta Rupiah) agar dapat dilunasi segera dan balik nama;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Tergugat menyetujui Rp700.000.000,00 (Tujuh Ratus Juta Rupiah) sebagai harga total dan terjadi pembayaran Rp300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat yang diserahkan di halaman parkir Bank Mandiri di Jalan Sidas dengan bukti berupa kwitansi pembayaran dan dihadiri Penggugat, Tergugat, dan Saudara M. Taher, namun Saksi tidak melihat kwitansi tersebut sebab tidak hadir pada saat Pembayaran;
  - Bahwa, Keesokan hari setelah pelunasan terjadi, Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> di Jalan BLKI Pontianak kepada Penggugat melalui saudara Syarif Muhammad Lahir;
  - Bahwa, Saksi tidak mengetahui terkait bagi hasil antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa, Saksi Mengetahui Tergugat ingin meminjam uang kepada Penggugat dan Saksi sudah mengingatkan kepada Penggugat untuk tidak meminjamkan uang kepada Tergugat;
  - Bahwa, Saksi mendapatkan komisi dari M. Taher, namun tidak mengetahui siapa saja yang mendapatkan komisi;
  - Bahwa, Saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat dan Tergugat tanpa Saudara Acuan dan Saudara Syarif;
  - Bahwa, Saksi mengetahui letak lokasi tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut adalah di Desa Pal Sembilan RT 8 RW 05 di Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya;
  - Bahwa, Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut, namun mengetahui bahwa bagian depan tanah tersebut adalah tepi jalan Desa Pal IX dan bagian belakang tanah tersebut terdapat perumahan Komplek Mulia Residence yang dibangun oleh Tergugat;
  - Bahwa, Saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat Kwitansi yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-3 dan P-4;
  - Bahwa, pada saat Saksi mendatangi rumah Tergugat atas perintah Penggugat untuk menanyakan terkait porses balik nama, rumah Tergugat kosong dan tidak ada orang sama sekali;
  - Bahwa, Saksi mengetahui Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-1 dan P-2 tersebut masih atas nama Wendy;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 17 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw



2. Syarif Muhammad Lahir, dibawah janji menurut agamanya yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi mengerti dihadirkan di persidangan untuk menerangkan permasalahan pembelian tanah oleh Penggugat dari Tergugat dan tidak dapat dibalik nama;
- Bahwa, Saksi mengenal Penggugat sebagai tetangga dan tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa, Saksi tidak mengenal Tergugat;
- Bahwa, Saksi menawarkan tanah kepada Penggugat karena mengetahui Penggugat ingin membeli tanah di tepi jalan;
- Bahwa, Saksi mengetahui transaksi jual-beli tanah dari Tergugat kepada Penggugat merupakan 2 (dua) bidang tanah dengan luas 750 M<sup>2</sup> dan luas 732 M<sup>2</sup>;
- Bahwa, Saksi mengetahui letak tanah tersebut di Desa Pal Sembilan RT.08 RW.05 di Kecamatan Sungai Kakap kabupaten Kubu Raya;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut, untuk tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-1, sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Raya Sungai Kakap, sebelah utara berbatasan dengan perumahan Mulya Residence, sebelah timur berbatasan dengan tanah Saudara H. Busni, sebelah barat berbatasan dengan Jalan perumahan Mulya Residence, sedangkan tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-2, sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Raya Sungai Kakap, sebelah utara berbatasan dengan perumahan Mulya Residence, sebelah timur berbatasan dengan jalan perumahan Mulya Residence, sebelah barat berbatasan dengan tanah Saudara Ngi Hui;
- Bahwa, Saksi pernah melihat lokasi tanah sekitar tanggal 20 Mei 2019 bersama Tergugat, Saudara Acuan dan Saudara Anwar;
- Bahwa, setelah Saksi melihat lokasi tanah tersebut, Saksi langsung menawarkan tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa, awalnya Tergugat ingin menjual tanah tersebut 1 (satu) bidang seharga Rp600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah), sehingga 2 (dua) bidang tanah seharga Rp1.200.000.000,00 (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat menawarkan harga 2 (dua) bidang tanah tersebut menjadi Rp800.000.000,00 (Delapan Ratus Juta Rupiah) di warung milik Penggugat;
- Bahwa, pada tanggal 23 Mei 2022 Penggugat sudah melakukan pembayaran pertama sejumlah Rp400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah) yang dibuktikan dengan kwitansi yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-3;
- Bahwa, Penggugat dan Tergugat menyepakati harga sejumlah Rp700.000.000,00 (Tujuh Ratus Juta Rupiah) untuk harga total agar dapat dilunasi dan balik nama;
- Bahwa, pada tanggal 27 Mei 2019 sejumlah Rp300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) yang dibuktikan dengan kwitansi yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-4;
- Bahwa, Saksi hadir dan ikut menandatangani kwitansi pada pembayaran pertama dan hadir pada pembayaran kedua namun tidak ikut menandatangani kwitansi;
- Bahwa setelah proses pembayaran kedua, Saksi dan Saksi Anwar pulang ke rumah masing-masing;
- Bahwa, pada saat pembayaran pertama, Tergugat langsung menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-2 kepada Penggugat;
- Bahwa, Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-1 kepada Penggugat keesokan hari setelah pembayaran kedua di tepi jalan BLKI melalui Saksi dan Saksi Anwar;
- Bahwa, Saksi pernah melihat kwitansi yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-4;
- Bahwa, setelah pelunasan oleh Penggugat kepada Tergugat, tetap belum ada proses balik nama;
- Bahwa, Saksi pernah mendatangi rumah Tergugat, namun kosong dan tidak ada orang serta Nomor handphone tidak aktif hingga saat ini;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-1 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-2 atas nama Wendy.
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat ingin meminjam uang sejumlah Rp 1.100.000.000,00 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) untuk pinjaman

Halaman 19 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw

### 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)



kerja sama proyek Pal yang ditransfer 2 (dua) kali yaitu yang pertama sebesar Rp 600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah) dan mentransfer yang kedua sebesar Rp 500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah);

- Bahwa, hingga saat ini Tergugat belum melakukan pembayaran atas uang pinjaman dari Penggugat, namun diberi agunan berupa Sertipikat Hak Milik rumah di Komplek Mulya Residence dan 1 (satu) unit mobil Daihatsu merk Ayla beserta STNK dan BPKB, serta 1 (satu) lembar cek yang bertuliskan Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat ingin mencairkan cek di Bank, ternyata cek tersebut kosong;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Khairil Bashar, dibawah janji menurut agamanya yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi mengerti dihadirkan di persidangan untuk menerangkan permasalahan pembelian tanah oleh Penggugat dari Tergugat dan tidak dapat dibalik nama;
- Bahwa, Saksi mengenal Penggugat sebagai sepupu;
- Bahwa, Saksi mengenal Tergugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui letak lokasi tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat tersebut adalah di Desa Pal Sembilan RT.8 RW.05 di Kecamatan Sungai Kakap Kabupaten Kubu Raya dan pernah ke lokasi tersebut;
- Bahwa, Saksi mengetahui Penggugat membeli kedua bidang tanah tersebut dengan harga Rp800.000.000,00 (Delapan Ratus Juta Rupiah);
- Bahwa, Penggugat telah melunasi pembayaran atas 2 (dua) bidang tanah tersebut dengan pembayaran pertama sejumlah Rp400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah) di warung Penggugat yang dibuktikan dengan kwitansi yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-3;
- Bahwa, beberapa hari setelah pembayaran pertama, Tergugat meminta pelunasan kepada Penggugat dan terjadi negosiasi harga yang disepakati sejumlah Rp700.000.000,00 (Tujuh Ratus Juta Rupiah) untuk harga total agar dapat dilunasi dan balik nama;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat melakukan pembayaran kedua kepada Tergugat sejumlah Rp300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) di halaman Bank Mandiri Jalan Sidas, yang dibuktikan dengan kwitansi yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-4;
- Bahwa pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat seluruhnya dilakukan dalam bentuk Cash;
- Bahwa, Tergugat ingin meminjam uang kepada Penggugat sejumlah Rp1.100.000.000,00 (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah) dan berjanji akan mengembalikan uang tersebut selama waktu 6 (enam) bulan dengan isi perjanjian yang tertulis pinjaman kerja sama proyek pal;
- Bahwa, Tergugat menerima pinjaman dari Penggugat dengan cara di transfer ke rekening Tergugat pada tanggal 11 Juni 2019 sebesar Rp470.000.000,00 (Empat Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) dan Rp130.000.000,00 (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) dengan alasan Modal Usaha, setelah itu pada tanggal 24 Juni 2019 penggugat melakukan transfer kembali kepada Tergugat sebesar Rp500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan alasan untuk mengambil rumah lelang;
- Bahwa, Tergugat memberikan agunan kepada Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik rumah di Komplek Mulya Residence dan 1 (satu) unit mobil Daihatsu merk Ayla beserta STNK dan BPKB;
- Bahwa, Saksi pernah menerima cek dari Tergugat untuk melakukan pembayaran hutang kepada Penggugat sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan setelah itu cek tersebut diberikan kepada Penggugat dan pada saat pencairan cek tersebut ternyata kosong;
- Bahwa, Saksi ada meminjamkan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) yang merupakan milik orang tua Saksi dengan bukti kwitansi dan dijanjikan bonus sejumlah Rp30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah) serta diajak kerja sama pembangunan rumah di Jalan Karet;
- Bahwa, Saksi mengetahui Tergugat ingin menjual tanah pada saat Saudara Bacok datang ke rumah Penggugat untuk menawarkan tanah di tepi jalan Desa Pal Sembilan;
- Bahwa, Saksi mengenali Tergugat di warung Penggugat;
- Bahwa, tidak pernah dilakukan pengukuran balik batas;
- Bahwa, awalnya Tergugat ingin menjual tanah tersebut 1 (satu) bidang seharga Rp600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah), sehingga 2

Halaman 21 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw



(dua) bidang tanah seharga Rp1.200.000.000,00 (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah), namun disepakati harga sebesar Rp800.000.000,00 (Delapan Ratus Juta Rupiah);

- Bahwa, Saksi tidak ikut campur dalam urusan kwitansi atas pembayaran tanah oleh Penggugat kepada Penggugat;
- Bahwa, Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-1 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> yang terdaftar sebagai Bukti Surat P-2 sudah diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa, jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat hanya ada kwitansi namun tidak pernah dibawa ke Notaris;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun Bukti Surat, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa berkaitan dengan tanah, maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 180 RBg dan Perma Nomor 7 Tahun 2001, atas permintaan Para Pihak, Majelis Hakim melakukan sidang pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa dalam perkara *a quo* pada hari Jumat, tanggal 2 Desember 2022, yang pada pokoknya lokasi objek sengketa yang ditunjukkan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah sama yang berbeda hanyalah mengenai klaim atas objek sengketa yang disampaikan oleh Para Pihak sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang pemeriksaan setempat Nomor: 89/Pdt.G/2022/PN Mpw, tertanggal 2 Desember 2022;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dan Tergugat melalui Kuasa Hukumnya, telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 2 Februari 2022 yang selengkapnya dilampirkan dalam Berita Acara Sidang yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam uraian Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah untuk menjatuhkan Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang terurai dalam Berita Acara Sidang dalam perkara ini dianggap termuat dan menjadi bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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



Menimbang bahwa, berdasarkan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPdata telah menentukan: *"Barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau ia menyebutkan suatu kejadian, untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau kejadian itu";*

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat sebagai pihak lawannya juga menyangkal atas gugatan tersebut, maka pihak Penggugat sebagai pihak yang menyatakan mempunyai hak wajib untuk membuktikan gugatannya, dan pihak Tergugat sebagai pihak yang menyangkal wajib pula membuktikan sangkalan dan dalil gugatan rekonvensinya tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan gugatan pihak Penggugat dan sangkalan dan dalil pihak Tergugat yang didukung dengan alat bukti masing-masing, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan pihak Penggugat dapat dikabulkan atau tidak sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat melalui surat jawabannya yang juga memuat eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata yang berlaku Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai formulasi surat gugatan Penggugat apakah sudah memenuhi persyaratan suatu gugatan atau tidak, dan hal tersebut harus dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 162RBg;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh Tergugat menyangkut tentang syarat-syarat atau formalitas surat Gugatan, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung mengenai pokok perkara dan bertujuan agar Pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan perkara tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok perkara, dengan konsekuensi hukum jika eksepsi dikabulkan maka surat gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat Jawaban mengajukan eksepsi/tangkisan sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan tidak memenuhi syarat Formil sehingga kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*);  
Bahwa, pada pokoknya Penggugat dalam petitum menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sementara terdapat transaksi jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat berdasarkan





posita yang merupakan Gugatan Perbuatan Wanprestasi, sehingga terdapat kontradiksi antara Posita dan Petitum;

2. Eksepsi *Error in Persona* dalam bentuk Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa, Objek Gugatan *A Quo* yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 luas 750 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy dan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 luas 732 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy merupakan objek Gugatan *A Quo* pada Gugatan Perdata pada Pengadilan Negeri Pontianak dengan Nomor Register Perkara 184/PDT.G/2022/PN. PTK tanggal 7 September 2022 yang diajukan oleh Sudarmi Binti H. Mas Moedjijo, Dkk sebagai Penggugat melawan Wendy sebagai Pihak Tergugat untuk pembatalan Akta Jual Beli yang pernah dibuat oleh Notaris Joko Sebastian, sehingga Seharusnya Sudarmi Binti H. Mas Moedjijo, Dkk merupakan Pihak dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) yang berkaitan dengan adanya percampuran tuntutan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) berkaitan dengan formulasi surat gugatan yang diajukan ke Pengadilan. Suatu gugatan yang diajukan ke Pengadilan setidaknya-tidaknya tersusun dari *fundamentum Petendi*/Posita yang memuat uraian jelas dan terang dari suatu dalil-dalil yang dihubungkan dengan dasar hukum. Setelah itu, suatu surat gugatan juga perlu mencantumkan petitum gugatan yang berisi pokok tuntutan atau hal-hal yang ingin dikabulkan oleh Majelis Hakim. Oleh karena itu, penyusunan suatu gugatan harus sinkron dan relevan antara uraian posita dengan petitumnya. Surat gugatan yang diformulasikan secara terang dan jelas menjadi penting karena menjadi landasan bagi Majelis Hakim untuk memeriksa alat bukti dan mempertimbangkan petitum apakah patut dan beralasan menurut hukum untuk dikabulkan, mengingat sesuai ketentuan Pasal 283 RBg yang berbunyi "barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau guna menguatkan haknya, atau untuk membantah hak orang lain, menunjuk kepada sesuatu peristiwa, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Yahya Harahap Surat Gugatan kabur (*Obscur Libel*) apabila surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*) dan juga formulasi gugatan yang tidak jelas karena untuk memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*Duidelijk*)



dan menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas, sehingga harus jelas obyek sengketa dan dasar hukumnya, gugatan tidak boleh berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, serta petitum harus didukung oleh alasan/posita gugatan yang cukup, sehingga tidak boleh terdapat pencampuran permasalahan antara posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat Eksepsi/Jawaban telah mendalilkan Petitum Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena Penggugat dalam Petitum menyatakan bahwa Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sementara itu terdapat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas Objek sengketa *A Quo*;

Menimbang, terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik yang pada pokoknya Penggugat menilai Eksepsi/Jawaban Tergugat telah menyentuh secara langsung pada materi pokok permasalahan;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat kembali menanggapi dalam Duplik yang pada pokoknya berisi uraian tanggapan atas Replik Penggugat dan penegasan mengenai dalil eksepsi yang telah diuraikan dalam masing-masing Jawaban Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi *Obscuur Libel* tersebut, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mencermati keseluruhan posita dan petitum gugatan Penggugat untuk mengetahui maksud dan tujuan Penggugat mengajukan gugatan *A quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian posita angka 1 sampai dengan angka 6 diketahui bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan pembelian atas 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat yang terletak di Desa Pal Sembilan Kecamatan Sungai Kakap, Kabupaten Kubu Raya sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy dan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy, yang pada awalnya ditawarkan oleh Tergugat kepada Saudara Acuan, yang kemudian Saudara Acuan menghubungi Saksi Anwar yang merupakan Saudara Penggugat, dan kemudian Saksi Anwar menghubungi Saksi Syarif Muhammad Lahir yang juga merupakan tetangga Penggugat, yang kemudian Saksi Syarif Muhammad Lahir adalah Pihak yang menawarkan 2 (dua) bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy dan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy milik Tergugat tersebut kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan harga Rp800.000.000,00 (Delapan Ratus Juta Rupiah), yang kemudian pada tanggal 23 Mei 2019 sekitar pukul 11.30 WIB Penggugat melakukan pembayaran pertama sebesar Rp400.000.000,00 (Empat Ratus Juta Rupiah) secara tunai di warung milik Penggugat dan Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy kepada Penggugat pada hari yang sama, kemudian pada tanggal 25 Mei 2019 Tergugat meminta pelunasan kepada Penggugat, namun terjadi negosiasi harga kembali dan disepakati harga berubah dari Rp800.000.000,00 (Delapan Ratus Juta Rupiah) menjadi Rp700.000.000,00 (Tujuh Ratus Juta Rupiah). Kemudian pada tanggal 27 Mei 2019, Penggugat melakukan pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) secara tunai di halaman Bank Mandiri jalan Sidas, Pontianak yang diwakili oleh Saksi Syarif Muhammad Lahir dan Saudara Heri. Kemudian pada tanggal 28 Mei 2019, Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy melalui Saksi Syarif Muhammad Lahir di BLKI Pontianak, sedangkan kwitansi pembayaran kedua sebesar Rp300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) diserahkan di Warung Kopi Jalan Purnama kepada Saksi Syarif Muhammad Lahir;

Menimbang, bahwa posita angka 7 sampai dengan angka 9 diketahui bahwa pada tanggal 11 Juni 2019 Tergugat meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah) yang ditransfer oleh Penggugat ke Rekening Tergugat sebesar Rp470.000.000,00 (Empat Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) dan Rp130.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) ditransfer ke Rekening Kakak Tergugat yang dibuktikan dengan kwitansi di atas meterai senilai Rp600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah) yang tercantum: *"Pinjaman Kerja Sama Proyek Pal"* dan ditandatangani oleh Tergugat yang juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 26284 Luas Tanah 107 M<sup>2</sup> tanggal 31 Oktober 2018 atas nama Wendy, yang di atas tanah tersebut terdapat 1 (satu) buah bangunan berupa Rumah bernama MUYA RECIDENCE kepada Penggugat serta Tergugat menyerahkan Kunci Rumah MUYA RECIDENCE kepada Penggugat. Kemudian tanggal 24 Juni 2019 Tergugat meminjam kembali uang kepada Tergugat yang ditransfer oleh Penggugat ke rekening Tergugat kemudian Tergugat menuliskan kwitansi di atas Meterai senilai Rp500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) dan tercantum: *"Pinjaman Kerja Sama Pembiayaan Rp500.000.000,00 Bagi Hasilnya 2 Unit Mobil Ayla Tahun 2013 warna Biru"*, yang sebelumnya Penggugat menjanjikan 3 (tiga) unit Mobil dan ditambah Jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Rumah Tergugat yang beralamat di Jalan Purnama, Kemudian pada tanggal 25 Juni 2022 Penggugat melakukan penagihan atas

Halaman 26 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw

### 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

hutang Tergugat sebesar Rp1.100.000.000,00 (Satu Miliar Seratus Juta Rupiah) serta kewajiban Tergugat untuk melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 Luas 750 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy dan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 Luas 732 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menghubungkan petitum angka 2 dan angka 8 gugatan Penggugat dengan yang dikaitkan dengan uraian posita terkait adanya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang belum selesai yang dipersandingkan dengan adanya "*Pinjaman Kerja Sama Proyek Pal*" dan "*Pinjaman Kerja Sama Pembiayaan Rp500.000.000,00 Bagi Hasilnya 2 Unit Mobil Ayla Tahun 2013 warna Biru*", Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* selain mempermasalahkan adanya peristiwa jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yang belum selesai balik namanya sehingga merugikan kepentingan Penggugat, sebagaimana termuat dalam uraian Posita angka 6 sampai dengan angka 9, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat berupa Tindakan menghindari Penggugat untuk melakukan pengurusan Balik Nama atas 2 (dua) bidang tanah yang telah dibeli dari Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 27642 luas 750 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy dan Sertipikat Hak Milik Nomor 27693 luas 732 M<sup>2</sup> tanggal 10 Mei 2019 atas nama Wendy, dan bahkan telah pula menguraikan rincian kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat atas perbuatan Tergugat sebagaimana termuat dalam uraian posita angka 11 dan 12 dalam Surat Gugatan Penggugat, Penggugat dalam perkara *a quo* juga mempermasalahkan adanya peristiwa hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat yang mana belum dibayarkan oleh Tergugat, sebagaimana diuraikan Penggugat pada uraian posita angka 4 dan 5 yang menyatakan Tergugat ada meminjam uang sebesar Rp600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah) dan Rp500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat dengan dalil pinjaman kerjasama investasi, akan tetapi sampai saat ini hutang tersebut belum dibayarkan Tergugat kepada Penggugat, yang mana menurut hemat Majelis Hakim terhadap permasalahan hukum yang kedua merupakan suatu bentuk peristiwa wanprestasi;

Menimbang, bahwa secara prinsip Gugatan Wanprestasi harus didasarkan pada Perjanjian yang mana prestasinya tidak dipenuhi sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Para Pihak, sementara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pada prinsipnya adalah suatu perbuatan yang dilakukan dengan melanggar/melawan hukum yang dilandasi adanya suatu kesalahan baik karena

Halaman 27 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesengajaan atau karena kealpaan dan perlu adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang muncul;

Menimbang, bahwa dari uraian dua peristiwa hukum tersebut diatas, yaitu mengenai adanya jual beli tanah yang tidak dapat dibalik nama yang merupakan perbuatan melawan hukum dan hutang piutang yang belum dibayarkan yang mana hal tersebut merupakan wanprestasi, dalam perkara *a quo* Pengugat menyatukan dua peristiwa hukum tersebut dalam satu tuntutan perbuatan melawan hukum sebagaimana hal tersebut tercermin pada uraian petitum angka 8 gugatan Penggugat, yang secara tegas meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan secara hukum perbuatan Tergugat menghindar dari peristiwa Jual Beli dan pembayaran Hutang berdasarkan perikatan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah memuat 2 (dua) uraian permasalahan yang berbeda yaitu mengenai uraian Perbuatan Tergugat dalam hal tidak melakukan balik nama atas 2 (dua) bidang tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat dan uraian Perbuatan Tergugat yang melakukan pinjam uang kepada Penggugat sebesar Rp600.000.000,00 (Enam Ratus Juta Rupiah) dan Rp500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) yang mana sampai dengan saat ini belum dibayarkan oleh Tergugat, sehingga oleh karena itu, Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat telah mengandung pencampuran Gugatan Wanprestasi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu tuntutan Perbuatan Melawan Hukum atas dua peristiwa hukum yang berbeda, terhadap hal tersebut, yang mana terhadap kondisi hukum yang demikian, Majelis Hakim berpendapat pengajuan gugatan yang didasarkan pada dua uraian peristiwa yang berbeda yaitu peristiwa tidak dibayarkannya hutang Tergugat kepada Penggugat yang merupakan perbuatan Wanprestasi dan peristiwa tidak dilakukannya balik nama sertifikat atas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat yang merupakan Perbuatan Melawan Hukum jelas akan menimbulkan kebingungan karena kedua hal tersebut didasarkan pada dasar hukum yang berbeda dan juga menimbulkan implikasi berbeda mengenai hak menuntut. Hal tersebut juga bersesuaian dengan pertimbangan yang termaktub dalam Putusan MA Nomor 1875K/Pdt/1984 dan Putusan MA Nomor 879K/Pdt/1997 yang pada pokoknya mengandung kaidah hukum bahwa penggabungan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan sendiri-sendiri;

Halaman 28 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw

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





Menimbang, bahwa meskipun dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2022 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, pada bagian B angka 1 huruf a menyatakan "*Posita gugatan yang menguraikan hubungan hukum perjanjian antara penggugat dan tergugat tetapi petitum gugatan meminta tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, tidak menyebabkan gugatan kabur*", yang mana terhadap kaidah hukum tersebut Majelis Hakim memaknainya bahwa terhadap perikatan yang kemudian menimbulkan peristiwa melawan hukum dimungkinkan dimasukkan satu bentuk gugatan perbuatan melawan hukum dan tidak menyebabkan gugatan yang diformulasikan seperti itu menjadi kabur, akan tetapi dalam perkara *in casu* Majelis Hakim berpendapat terdapat 2 (dua) perbuatan yang terjadi dalam waktu berbeda dan tidak memiliki keterkaitan satu dengan lainnya, yang mana dalam perbuatan pertama adalah terkait jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dimana Tergugat menghindari Penggugat untuk menyelesaikan kewajibannya sampai dengan balik nama sertipikat hak milik atas tanah sehingga merugikan Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan pada perbuatan kedua yang terkait dengan perbuatan hutang piutang Tergugat yang tidak dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan wanprestasi, sehingga oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat terhadap percampuran 2 (dua) peristiwa yang tidak berketerkaitan satu dengan lainnya dalam satu tuntutan Gugatan perkara *a quo* merupakan suatu pelanggaran tata tertib beracara, yang mana seyogyanya kedua permasalahan tersebut harus diselesaikan secara sendiri-sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Gugatan Penggugat yang mengandung pencampuran Gugatan Wanprestasi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum telah menyebabkan gugatan tersebut menjadi tidak memenuhi syarat formil suatu Gugatan karena tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*), sehingga Majelis Hakim menilai patut dan beralasan menurut hukum untuk mengabulkan dalil Eksepsi Tergugat mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) telah dikabulkan, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) telah dikabulkan, maka menurut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hemat Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat mengenai Eksepsi *Error in Persona* dalam bentuk Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi secara *mutatis mutandis* merupakan bagian dari pertimbangan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena dalam eksepsi Gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Majelis Hakim menilai tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara Gugatan Penggugat agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dan oleh karenanya terhadap Gugatan Penggugat tersebut juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 162RBg, Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.487.000,00 (tiga juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah, pada hari Senin, tanggal 27 Februari 2023, oleh kami, Laura Theresia Situmorang, S.H, Yeni Erlita, S.H. dan Dimas Widianto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw tanggal 12 September 2022, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 2 Maret 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh Hanny

Halaman 30 dari 31 Putusan Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Mpw

### 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

Puspasari, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri  
Mempawah, dan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yeni Erlita, S.H.

Laura Theresia Situmorang, S.H.

Dimas Widiananto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hanny Puspasari, S.H., M.H.

Biaya Perkara

1. Administrasi Proses Perkara...	:	Rp50.000,00;
2. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
3. Panggilan.....	:	Rp857.000,00;
4. PNBP Panggilan .....	:	Rp20.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp2.500.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
8. Materai .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.487.000,00;</u>

(tiga juta empat ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah)