



**PUTUSAN**  
**Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Pnn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Painan yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. RISWAN JONI**, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/tanggal lahir Koto Berapak Painan/08-01-1966, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Alamat Koto Berapak Nagari Koto Berapak Kecamatan Bayang Kabupaten Pesisir Selatan, Sumatera Barat;
- 2. TITIT OKTAVIA, S.H.** Jenis Kelamin Perempuan, Tempat/tanggal lahir Koto Berapak Painan/umur 46 tahun, Agama Islam, Pekerjaan PNS, Alamat Koto Berapak Nagari Koto Berapak Kecamatan Bayang Kabupaten Pesisir Selatan, Sumatera Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **KEMALA DEWI, S.H., M.H.** dan **NURHAYATI NURDIN, S.H, M.H.**, keduanya Advokad/Pengacara pada Kantor Hukum KEMALA DEWI, S.H. dan Rekan dengan alamat di Jalan Pasir Parupuk RT.01 RW.08 No. 173 Kelurahan Parupuk Tabing Kecamatan Koto Tangah Kota Padang Propinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Painan pada tanggal 2 April 2018 dengan Nomor: 31/SK.Kh/IV/2018/PN Pnn untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

- 1. SYAMSURIADI**, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat/Tgl Lahir : Siapi-api 15-11-1960, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Sungai Lambai Lubuk Gadang Selatan Kecamatan Sangir Kabupaten Solok Selatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SAHNAN SAHURI SIREGAR, S.H., M.H., JULAIDDIN, S.H., M.H., YULISNA DEWI, S.H., M.H., ZENNIS HELEN, S.H, M.H., AHMAD ROJALI NASUTION, S.Sy., SONNY DALI RAHMAT, S.H., AFRIANTO, S.H. dan FIRDAUS, S.H.**, kesemuanya adalah Advokad pada Kantor Rumah Bantuan Hukum dengan alamat di Jalan Bandar Purus No. 52 Padang Propinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Painan pada tanggal 3 Mei 2018 dengan Nomor: 53/SK.Kh/V/2018/PN Pnn untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**2. Notaris ENYDA, S.H., M.Kn.** Notaris di Kabupaten Pesisir Selatan beralamat di Jalan M. Hatta No. 07 Painan IV Jurai Kabupaten Pesisir Selatan Propinsi Sumatera Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SAHNAN SAHURI SIREGAR, S.H., M.H., JULAIDDIN, S.H., M.H., YULISNA DEWI, S.H., M.H., ZENNIS HELEN, S.H, M.H., AHMAD ROJALI NASUTION, S.Sy., SONNY DALI RAHMAT, S.H., AFRIANTO, S.H. dan FIRDAUS, S.H.**, kesemuanya adalah Advokad pada Kantor Rumah Bantuan Hukum dengan alamat di Jalan Bandar Purus No. 52 Padang Propinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Mei 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Painan pada tanggal 3 Mei 2018 dengan Nomor: 54/SK.Kh/V/2018/PN Pnn untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara, beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan dan meneliti surat-surat bukti dalam perkara ini dan saksi-saksi yang diajukan kedua belah pihak;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 2 April 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Painan dibawah Register Nomor: 12/Pdt.G/2018/PN Pnn, tertanggal 2 April 2018 telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dikeluarkan oleh Camat Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan atas nama Penggugat (Riswan Joni) yang terletak di Kampung Mandeh Desa Nanggalo Kecamatan Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan Sumatera Barat, dengan luas seluruhnya lebih kurang 99.040 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat puluh meter persegi) dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Riswan Joni juga (dulunya tanah Oyon);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah perladangan Risnaldi;
- Sebelah Timur berbatas dengan batang sungai Gemuruh;
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan wisata Mandeh dan perladangan Iswandi Latif;

Bahwa adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada mempunyai tanah perladangan yang Penggugat perdatap dengan cara membeli dari pemilik sebelumnya yang bernama Indra Jaya, sesuai Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dikeluarkan oleh Camat Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan yang terletak di Kampung Mandeh Desa Nanggalo Kecamatan Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan Sumatera Barat atas nama Penggugat dengan luas seluruhnya lebih kurang 99.040 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat puluh meter persegi) dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Riswan Joni juga (dulunya tanah Oyon);
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah perladangan Risnaldi;
  - Sebelah Timur berbatas dengan batang sungai Gemuruh;
  - Sebelah Barat berbatas dengan jalan wisata Mandeh dan perladangan Iswandi Latif;
2. Bahwa pada tahun 2013 surat tanah milik Penggugat berupa Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut pernah Penggugat titipkan dan/atau jadikan sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga surat tanah tersebut berada di tangan Tergugat I;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada awal tahun 2014 Penggugat menemui Tergugat I untuk mengambil/menebus kembali surat tanah milik Penggugat tersebut, akan tetapi dengan tanpa hak dan melawan hukum dengan itikad tidak baik Tergugat I dengan bekerjasama dengan Tergugat II telah membuat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, padahal surat tersebut sangat merugikan Penggugat. Akan tetapi oleh karena Penggugat berada di pihak yang lemah dibawah tekanan psikologis yang sangat berat dengan sangat terpaksa Penggugat menandatangani surat pernyataan yang sangat merugikan Penggugat tersebut. Penandatanganan surat tersebut tidak dilakukan dihadapan Tergugat II, melainkan surat tersebut dibawa oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk ditandatangani, tanpa merundingkan terlebih dahulu isi Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut;
4. Bahwa dengan demikian Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut adalah cacat yuridis, karena pada hakekatnya Penggugat tidak pernah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat I sehingga tidak ada Akta Jual Beli tanah objek perkara dari Penggugat kepada Tergugat I, sedangkan Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Tergugat II tetapi penandatanganan tidak dilakukan dihadapan Tergugat II, bukanlah merupakan suatu Akta Jual Beli sebab suatu Akta Jual Beli tidaklah dapat digabungkan dengan Surat Kuasa Jual oleh karena itu Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut tidak dapat dikatakan sebagai suatu Akta Jual Beli yang sah, sehingga secara yuridis formil tidak ada atau belumlah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek perkara *a quo*;
5. Bahwa dengan berbagai cara Penggugat telah berusaha untuk meminta kepada Tergugat I agar mau menyerahkan kembali surat tanah milik Penggugat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, akan tetapi Tergugat I tetap tidak mau menyerahkan surat tersebut, sehingga pada tanggal 4 Oktober 2017 Penggugat melaporkan Tergugat I kepada pihak yang berwajib dengan tentang dugaan tindak pidana Penggelapan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, sesuai laporan Polisi No. LP/259/X/2017 tanggal 4 Oktober 2018;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa lahirnya Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah atas dasar itikad tidak baik dari Tergugat I sedangkan isi surat tersebut mengandung cacad hukum dan sangat merugikan bagi Penggugat, dimana surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat II adalah surat yang mengandung cacad hukum karena Tergugat II telah menggabungkan Surat Pernyataan Jual Beli dengan Surat Kuasa, oleh karena itu surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut tidak lah dapat dikatakan sebagai suatu Akta Jual Beli karena syarat-syarat sahnya suatu jual beli tidaklah terpenuhi secara hukum dalam surat tersebut, maka beralasan hukum kiranya Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut;
7. Bahwa selain dari pada itu oleh karena Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Tergugat II adalah cacad yuridis dan sangat merugikan bagi Penggugat sehingga Penggugat pun telah melaporkan Tergugat II kepada yang berwenang yaitu Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sehingga Tergugat II mendapat teguran keras dari MKN dan menyimpulkan bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka beralasan hukum kiranya Majelis Hakim menyatakan surat tersebut tidak sah oleh karena itu haruslah dibatalkan;
8. Bahwa oleh karena surat pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah cacad hukum dan dibuat atas dasar itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dengan tujuan untuk mengambil alih secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, maka itikad tidak baik dari Tergugat I yang bertujuan untuk mengambil alih dan merampas tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/XI/X-2008 tersebut dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan tanpa hak dan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*). Dan menghukum Tergugat I untuk menyerahkan kembali Surat AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut kepada Penggugat, dan jika Tergugat I ingkar dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan alat Negara/POLRI;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Penggugat merasa khawatir Tergugat I akan mengalihkan dan menghilangkan surat-surat tanah yaitu surat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 dan tanah milik Penggugat kepada pihak lain, maka beralasan hukum kiranya Pengadilan meletakkan Sita atas tanah yang terdapat dalam AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut;
10. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menemui Tergugat I agar permasalahan ini dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan musyawarah, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan yang positif dari Tergugat I, oleh karena itu Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Painan.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang telah Penggugat uraikan dalam dalil-dalil gugatan tersebut diatas, kiranya Pengadilan Negeri Painan akan memanggil kami kedua belah pihak pada waktu dan tempat yang ditentukan oleh Pengadilan ini dan memberikan putusan yang amarnya adalah berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah objek perkara yang terdapat dalam surat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dibuat Camat/PPAT Koto XI Tarusan adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II yang dengan itikad tidak baik membuat Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 dengan tujuan untuk mengambil alih secara tanpa hak tanah dan surat AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dibuat Camat Koto XI Tarusan milik Penggugat adalah merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah mengandung cacat hukum sehingga tidak sah oleh karena itu haruslah dibatalkan;
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan surat-surat tanah yaitu surat AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dibuat Camat/PPAT Koto XI Tarusan kepada Penggugat, dan jika Tergugat I ingkar dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan alat Negara/POLRI ;
6. Menyatakan sita tahan atas tanah objek perkara adalah kuat dan berharga;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para pihak menyatakan banding, verzet atau Kasasi;
8. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;

Subsida:



Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya KEMALA DEWI, S.H., M.H. dan NURHAYATI NURDIN, S.H., M.H., sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya yang sah untuk itu, meskipun Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, kemudian pada hari persidangan kedua, Penggugat hadir kuasanya KEMALA DEWI, S.H., M.H. dan NURHAYATI NURDIN, S.H., M.H., Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya JULAIDDIN, S.H., M.H. dan YULISNA DEWI, S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 154 *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBG) dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah mengupayakan penyelesaian perkara melalui perdamaian kepada kedua belah pihak dengan mewajibkan kedua belah pihak untuk menempuh proses mediasi dan atas kesepakatan kedua belah pihak, Majelis Hakim telah menunjuk **FERYANDI, S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Painan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan tertulis dari Mediator tersebut tertanggal 17 Mei 2018 proses mediasi yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang berperkara tidak mencapai mufakat, sehingga Mediator tersebut menyatakan bahwa mediasi telah gagal mencapai kesepakatan, kemudian persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 16 Juli 2018 yang dibacakan di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat 1 menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat Gugatannya tertanggal 02 April 2018 kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I, sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat I;



2. Kiranya Majelis Hakim yang mulia berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), dengan alasan hukum sebagai berikut:

**A. *Exceptio Dominii***

Bahwa dalam gugatannya Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008". Objek perkara *aquo* bukanlah milik Penggugat melainkan milik Tergugat I. Tanah objek perkara telah sah beralih hak kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Enyida, S.H. (Tergugat II);

Dengan demikian, Penggugat bukan oran yang berhak atas objek perkara, oleh karenanya tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak;

**B. Rumusan dalil gugatan Penggugat tidak Jelas**

Bahwa dalam rumusan Gugatannya, Penggugat mencampuradukkan elemen-elemen wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, hal tersebut dapat dilihat antara lain:

- Bahwa dalam dalil Posita Penggugat pada angka 2 (dua) "Penggugat titipkan dan/atau sebagai jaminan hutang", angka 3 (tiga)" Penggugat menemui Tergugat I untuk mengambil/menebus kembali", angka 5 (lima)" Penggugat telah berusaha untuk meminta kepada Tergugat I agar mau menyerahkan kembali surat tanah milik Penggugat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008", dan dalam petitumnya pada angka 4 (empat) dan 5 (lima) dapat disimpulkan, Penggugat rnerumuskan dalil gugatannya adalah hutang piutang dimana ada kewajiban melaksanakan prestasi dan menerima prestasi di dalamnya, dimana yang berkewajiban melaksanakan prestasi belum melaksanakan prestasinya sesuai waktu yang telah ditentukan, sedangkan yang berhak menerima prestasi juga belum pernah menerima prestasi;





Bahwa dalil yang demikian adalah membuktikan perbuatan wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";*

- Sedangkan, dalil Posita Penggugat pada angka 4 (empat) *"Penggugat tidak pernah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat I",* angka 7 (tujuh) *"Surat Pernyataan dan Kuasa yang dbuat oleh Tergugat II adalah cacat yuridis dan sangat merugikan bagi Penggugat",* dan angka 8 (delapan) *"Tergugat I dan Tergugat II dengan tujuan untuk mengambil alih secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, maka itikad tidak baik dari Tergugat I yang bertujuan untuk mengambil alih dan merampas tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan tanpa hak dan melanggar hukum (onrechtmatigedaad)"* dan petitum pada angka 4 (empat) dan 5 (lima) dapat disimpulkan bahwa dalil ini mengandung elemen-elemen perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang sehingga mengakibatkan seseorang dirugikan;

Sebagaimana PMH diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian lcepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";*



Berdasarkan dalil-dalil hukum di atas, Penggugat dalam Gugatannya telah mencampuradukkan unsur wanprestasi dengan unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sesuai dengan Putusan MA No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 yang menyatakan bahwa, penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan perbuatan Ingkar Janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula, begitu juga dalam Putusan MA No. 2452 K/Pdt/2009 yang dalam pertimbangannya MA mengatakan "*bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libel)*";

Hal ini sejalan dengan M. Yahya Harahap dalam bukunya dalam Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

**C. Kontradiksi Antara Posita dan Petitum**

- Posita (*fundamentum*) gugatan Penggugat sebagaimana dalil-dalil pada angka 1 s/d 10 secara hukum harus menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar atau uraian dari suatu tuntutan. Uraian yang menjadi dasar hukum dalam posita mestinya seyogyanya menjadi dalil-dalil sehingga bisa menjadi dasar hukum, dan fakta untuk mengajukan tuntutan hak yang dimintakan pada petitum gugatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan mempelajari secara seksama dasar gugatan yang dimuat dalam posita/ *fundamentum* petendi) yang dimulai pada angka 1 sampai dengan angka 10 harus memuat uraian tentang kejadian atau peristiwa, dan uraian tentang hukum (*legal grounds*). Terdapat Posita (*fundamentum*) gugatan Penggugat memuat kontradiksi dengan tuntutan yang dimohonkan penggugat agar diputuskan oleh hakim (*petitum*) terkhusus pada tuntutan *primer*;
- Kontradiksi antara posita/ *fundamentum* dengan tuntutan yang dimohonkan kepada hakim (*petitum*) dapat dirinci, sebagai berikut:
  - a. Dalam posita/*fundamentum* *petendi* gugatan Penggugat pada angka 1 s/d 10 tidak ada sama sekali yang menjelaskan adanya hubungan hukum yang menjadidasar atau dalil alasan gugatan yang menguraikan tentang pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);
  - b. Sementara dalam *petitum* yang dimintakan kepada hakim, pada angka 7 (tujuh) Penggugat telah memohonkan kepada Pengadilan Negeri. Bahkan untuk memberikan putusan: "*Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para pihak menyatakan banding, verzet atau Kasasi*";
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena terdapatnya kontradiksi antara Posita dengan *Petitum* pada gugatan Penggugat, sesuai dengan Putusan MA No. 1075 K/Sip/1980 yang menyatakan "*Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita Gugatan, gugatan tidak dapat diterima*";

## B. DALAM KONVENSI

### DALAM POKOK PERKARA:



1. Pada prinsipnya Tergugat I menolak semua dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya, dan perubahannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Dalil-dalil yang Tergugat I sampaikan dalam Eksepsi/ Jawaban di atas merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan apa yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam pokok perkara ini;
3. Dalil Penggugat pada angka 1 (satu) yang pada pokoknya menyatakan: yang menjadi objek sengketa tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/ KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 kepunyaan Penggugat". Bahwa dalil Penggugat pada angka 1 (satu) ini adalah tidak benar, dengan alasan hukum sebagai berikut:

- 3.1. Tanah objek perkara sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dikeluarkan oleh Camat Kato XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan, yang terletak di Kampung Mandeh Desa Nanggalo Kecamatan Kato XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan Sumatera Barat sebelumnya adalah milik Indra Jaya yang telah dijual kepada Penggugat;

Namun tanah objek perkara yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 setelah adanya Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Tergugat II Notaris Enyda, S.H., M.Kn. yang merupakan tindak lanjut dari Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013, objek perkara sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 telah beralih kepemilikan menjadi milik Tergugat I. Artinya, objek perkara sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 bukanlah milik Penggugat;

Peralihan hak objek perkara dalam Akta Jual Beli Nomor: 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 kepada Tergugat I sah secara hukum berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 yang ditindak lanjuti dengan Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Enyda, S.H., M.Kn. (Tergugat II);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga klaim Penggugat yang menyatakan "Penggugat sebagai pemilik objek perkara, tanah dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008", setelah kesepakatan Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013, dan Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah perbuatan melawan hukum;

Selain itu klaim Penggugat ini menunjukkan Penggugat sejak dari semula tidak beritikad baik (beritikad buruk) membuat kesepakatan (Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013, dan Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Enyda, S.H., M.Kn.);

Secara hukum, suatu perjanjian harus disertai dengan itikad baik (*goodfaith*) klaim Penggugat sebagaimana disebutkan di atas, Penggugat telah menunjukkan itikad tidak baik, sehingga dapat disimpulkan sebenarnya Penggugat telah sejak awal telah ada niat buruk (untuk melakukan penipuan) terhadap pihak Tergugat. Hal ini menjadi terbukti pada saat Penggugat memberikan cek kosong No.QR. 412700 sebagai pelunasan hutangnya, dan Penggugat telah berusaha menerbitkan Sertifikat atas tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, dengan menggunakan Laporan Kehilangan Barang Nomor: LKB/725/C-I/IX/S PKT-B/2015, tanggal 30 September 2015;

- 3.2. Setelah Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Tergugat IT Notaris Enyda, S.H., M.Kn., dan Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 yang telah dibuat dan disepakati Tergugat/dengan Penggugat, secara hukum objek perkara dalam Akta *Jua/* Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-200 8 telah beralih kepemilikan kepada Tergugat I. Jika, Penggugat mendalilkan objek perkara merupakan miliknya, maka dalil Penggugat ini telah menunjukkan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan yang melawan hukum;





Bahwa, sebagaimana kita pahami bersama, esensi dari kesepakatan antara para pihak yang dibuat secara tertulis telah mengandung kesepakatan atau perjanjian. Dan isinya mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak yang saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu;

Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013, dan Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Enyda, S.H., M.Kn. telah memenuhi syarat-syarat sahnya sebuah surat perjanjian;

4. Dalil Penggugat pada point 2 (dua) yang pada pokoknya menyatakan "pada tahun 2013 surat tanah milik Penggugat berupa Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut pernah Penggugat titipkan dan/ atau jadikan sebagai Jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga surat tanah tersebut berada di tangan Tergugat I". Dalil Penggugat ini dalil yang tidak benar, dengan alasan hukum sebagai berikut:

- 4.1. Bahwa antara titip dan/atau jaminan hutang adalah dua persoalan dengan implikasi hukum yang berbeda. Sesuaidengan ketentuan tentang penitipan barang pada umumnya, sebagaimana dimaksud Pasal 1694 KUH Perdata menyatakan bahwa "*Penitipan barang terjadi bila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama*";

Sebagaimana dimaksud Pasal 1694 KUH Perdata, Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang berada pada Tergugat I tidak dijadikan sebagai barang titipan (yang dititipkan) oleh Penggugat;

Konsekwensi hukum antara titipan dan/atau dijadikan sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah berbeda. Jika Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 dianggap sebagai titipan, konsekwensi hukumnya, berarti (1) barang titipan untuk disimpan oleh penerima titipan, dan (2) barang titipan dikembalikan dalam keadaan yang sama kepada pemberi titipan sebagaimana kondisi saat barang titipan diterima;



4.2. Berbeda dengan jaminan hutang. Dalam hal yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah suatu perjanjian (Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013), dimana Penggugat telah sepakat menyerahkan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 sebagai jaminan. Kemudian dalam *clausula* kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I (Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013) apabila Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya membayar kepada Tergugat sebagai berikut: "apabila tidak dilunasi sesuai dengan tanggal tersebut diatas maka perjanjian ini berubah menjadi jual beli, maka otomatis Akta Jual Beli tsb berpindah tangan kepada Pihak kedua";

Jadi Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 telah dijadikan sebagai jaminan hutang (bukan titipan) Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013. Surat ini telah dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak dan dilakukan atas itikad baik antara Penggugat dengan Tergugat. Maka pada hakekatnya antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi suatu perjanjian utang piutang dengan benda Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 sebagai jaminan. Jadi Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 bukan penitipan barang kepada Tergugat I;



5. Bahwa terkait dalil Penggugat pada angka 3 (tiga) yang menyatakan "pada awal tahun 2014 Penggugat menemui Tergugat I untuk mengambil/menembus kembali surat tanah milik Penggugat tersebut, akan tetapi dengan tanpa hak dan melawan hukum dengan itikat tidak baik Tergugat I dengan bekerjasama dengan Tergugat II telah membuat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, padahal surat tersebut sangat merugikan Penggugat. Akan tetapi oleh karena Penggugat berada di pihak yang lemah di bawah tekanan psikologis yang sangat berat dengan sangat terpaksa Penggugat menandatangani surat Pernyataan yang sangat merugikan Penggugat tersebut. Penandatanganan surat tersebut tidak dilakukan dihadapan Tergugat II, melainkan surat tersebut dibawa oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk ditandatangani, tanpa merundingkan terlebih dahulu isi surat Pernyataan dan Kuasa tersebut". Bahwa dalil Penggugat pada angka 3 (tiga) ini adalah dalil yang tidak benar, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

5.1. Bahwa, jika Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat pada awal tahun 2014 Penggugat menemui Tergugat I untuk mengambil/menembus kembali surat tanah milik Penggugat, maka dalil ini sama sekali tidak benar. Artinya, Penggugat sama sekali tidak pernah datang untuk mengambil/menembus kembali surat tanah milik kepada Tergugat I. Selain itu, Penggugat juga tidak pernah datang menemui Tergugat I untuk membayar sisa hutangnya kepada Penggugat. Hal inilah yang membuktikan Penggugat tidak memiliki itikat baik untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I;



Sebenarnya Penggugat yang tidak memiliki itikad baik (beritikad buruk). Sehingga Tergugat I pun berusaha untuk menemui Penggugat agar permasalahan ini dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan musyawarah, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan yang positif dari Penggugat. Malahan Penggugat telah menunjukan beberapa hal yang merupakan manifestasi dari tidak adanya itikad baik (itikad buruk) dari Penggugat, yaitu: (1) Penggugat telah memberikan cek kosong No. QR. 412700 sebagai pelunasan hutangnya, (2) Penggugat berusaha menerbitkan Sertifikat atas tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-200 8 tanggal 22 Oktober 2008, padahal Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut telah diserahkan dan beralih hak kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013, (3) Penggugat telah membuat Laporan Kehilangan Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 berdasar Laporan Polisi Nomor: LKB/725/C-1/IX/SPKT-B/2015 tanggal 30 September 2015 pada Kepolisian Resort Pesisir Selatan, dan (4) Penggugat telah membuat Laporan tentang penggelapan;

- 5.2. Selanjutnya, dalil gugatan Penggugat yang menyatakan: "dengan tanpa hak dan melawan hukum dengan itikad tidak baik Tergugat I dengan bekerjasama dengan Tergugat II telah membuat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014". Bahwa dalil ini adalah tidak benar. Karena tidak benar Tergugat I dan Tergugat II tanpa hak dan melawan hukum dengan itikad tidak baik bekerjasama membuat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014. Karena lahimya Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014 yang merupakan tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 yang didasarkan atas kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I;



Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 dibuat sendiri oleh istri Penggugat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang disaksikan oleh istri Penggugat. Ini fakta bahwa kesepakatan-kesepakatan ini telah dilakukan atas dasar iktikad yang baik. Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah sebagai tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013;

Dengan demikian, tidak benar, tidak pernah Tergugat I dan Tergugat II memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014. Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II telah dibuat sesuai prosedur dan tatacara yang ditentukan peraturan perundang-undangan;

Jika Penggugat mendalilkan Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II telah memaksa Penggugat. Ini artinya, Tergugat I dan II telah melakukan tekanan pada Penggugat, sehingga Penggugat melakukan sesuatu yang berlawanan dengan kehendak sendiri. Bagaimana mungkin Tergugat I dan Tergugat II dapat memaksa Penggugat? Sementara Penggugat adalah seorang tokoh yang memiliki pengaruh di masyarakat. Selain sebagai pemborong (pengusaha) yang secara finansial mempunyai kemampuan untuk membayar hutang. Selain itu pada saat yang sama Penggugat sedang mengikuti pesta demokrasi sebagai Daftar Calon Tetap Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabuapten Dalam Pemilihan Umum Tahun 2014 di Kabupaten Pesisir Selatan di daerah Pemilihan Pesisir Selatan 1 (satu) dari Partai Bulan Bintang yang ditetapkan oleh Komisi Pemilihan Umum Pesisir Selatan di Painan pada tanggal 21 Agustus 2013 dengan No. Urut 5 (lima);

Jika Penggugat merasa terpaksa (dipaksa) tentu dapat saja Penggugat membuat laporan polisi sebagaimana telah berkali-kali Penggugat melaporkan Tergugat I ke kepolisian dan Tergugat II kepada Dewan Kehormatan Notaris;





Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 secara umum dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian bertimbal balik antara Penggugat dengan Tergugat I. Dalam mana pihak yang satu (Penggugat) untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang. Sedangkan pihak lain (Tergugat) menyerahkan sejumlah uang sebagai imbalan. Dengan demikian, Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 adalah sebagai bukti kesepakatan berpindahnya Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 dari Penggugat kepada Tergugat I;

Selain itu Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 merupakan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I untuk mengikatkan dirinya. Sehingga kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu. Tentunya perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksudkan disini adalah perbuatan hukum yang termuat dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014. Perbuatan hukum dalam bentuk kesepakatan inipun secara hukum telah memenuhi unsur-unsur perjanjian dalam Pasal 1338 KUH Perdata "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";



6. Dalil gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) yang menyatakan: "Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut adalah cacat yuridis, karena pada hakekatnya Penggugat tidak pernah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat I, sehingga tidak ada Akta Jual Beli tanah objek perkara dari Penggugat kepada Tergugat I, sedangkan Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Tergugat II tetapi penandatanganan tidak dilakukan di hadapan Tergugat II, bukanlah merupakan suatu Akta Jual Beli, sebab suatu Akta Jual Beli tidaklah dapat digabungkan dengan Surat Kuasa Jual, oleh karena itu Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut tidak dapat dikatakan sebagai suatu Akta Jual Beli yang sah, sehingga secara yuridis formil tidak ada atau belumlah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek perkara *aquo*". Bahwa dalil Penggugat pada angka 4 (empat), angka 6 (enam), dan 7 (tujuh) ini adalah dalil yang tidak benar, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

6.1. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 secara hukum tidak dapat dikatakan sebagai surat Pernyataan dan Kuasa yang cacat yuridis. Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 secara hukum telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II yang inti dari isi Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah "bahwa pihak. pertama dengan ini menyatakan telah menjual sebidang tanah tersebut di atas kepada tuan Syamsuriadi yang akan disebut sebagai Pihak Kedua dengan harga keseluruhan sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah)";

Dalam Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 Penggugat telah berjanji akan melunasi hutang pada akhir 28 Februari 2014 dan apabila tidak dilunasi sesuai dengan tanggal tersebut maka perjanjian berubah menjadi jual beli dan otomatis Akta Jual Beli berpindah tangan kepada Tergugat I;



Dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang merupakan tindak lanjut dari kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 yang dibuat oleh Penggugat beserta istrinya dengan Tergugat I. Sehingga Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II telah memenuhi unsur-unsur perjanjian;

Untuk menguji keabsahan suatu kesepakatan, sebagaimana kita ketahui bersama, unsur-unsur pokok dalam perjanjian dalam peralihan hak adalah barang (benda), harus disesuaikan dengan asas konsensualisme (kesepakatan). Perjanjian peralihan barang akan ada pada saat terjadinya atau tercapainya "kata sepakat" mengenai barang dan harga. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa "jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar";

Mempedomani Pasal 1458 KUH Perdata, dapat ditarik kesimpulan bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang merupakan tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 secara hukum telah memenuhi syarat sah nya perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang legal/ halal. Dalam ini kesepakatan dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 berlaku asas *fakta sun* serpanda bagi Para Pihak; Jadi, secara hukum Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang merupakan tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 tidak beralasan hukum untuk dikatakan cacat yuridis. Hal ini disebabkan karena telah sesuai dengan hukum sehingga mengikat secara hukum, dan berlaku bagi para pihak;



7. Dalil-dalil Penggugat pada angka 5 (lima) yang pada pokoknya menyatakan: "dengan berbagai cara Penggugat telah berusaha untuk meminta kepada Tergugat I agar mau menyerahkan kembali surat tanah milik Penggugat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, akan tetapi Tergugat I tetap tidak mau menyerahkan surat tersebut, sehingga pada 4 Oktober 2017 Penggugat melaporkan Tergugat kepada pihak yang berwajib dengan tentang dugaan tindak pidana Penggelapan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, sesuai laporan polisi No. LP/259/ X/2017 tanggal 4 Oktober 2017";

7.1. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat yang menyatakan: *Penggugat telah berusaha untuk meminta agar Tergugat I menyerahkan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 kepada Penggugat.* Terhadap dalil gugatan ini, Penggugat memang telah melakukan berbagai cara agar Tergugat I menyerahkan Akta Jual Beli No. 72/ AJB/KT/ XI/ X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 kepada Penggugat. Tak terkecuali dengan cara-cara Penggugat dengan itikad tidak baik dari Penggugat, yaitu: Penggugat berusaha menerbitkan Sertifikat atas tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008;

Padahal Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut telah diserahkan dan beralih hak kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013;

Dan cara-cara yang dilakukan oleh Penggugat agar Tergugat I menyerahkan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 kepada Penggugat merupakan perbuatan dengan cara-cara yang dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, yaitu (1) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, (2) bertentangan dengan hak subjektif orang lain, (3) bertentangan dengan kesusilaan, (4) bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;



7.2. Bahwa terkait dalil yang menyatakan: "pada 4 Oktober 2017 Penggugat melaporkan Tergugat kepada pihak yang berwajib dengan tentang dugaan tindak pidana Penggelapan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, sesuai Laporan Polisi No. LP/259/ X/2017 tanggal 4 Oktober 2017". Kami ingin menyampaikan sebagai berikut:

- a. Laporan Polisi No. LP/ 2 59 / X/ 2017 tanggal 4 Oktober 2017 tidak dapat dijadikan sebagai keadaan yang berkekuatan pembuktian. Laporan Polisi No. LP/259/X/2017 tanggal 4 Oktober 2017 tidak dapat membuktikan telah terjadinya suatu peristiwa pidana penggelapan;
- b. Bahwa laporan penggelapan ini. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 372 KUHP "Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesu.atu uang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah";

Jika kita pelajari secara benar dan seksama unsur dari pasal tentang penggelapan ini, maka akan terdapat unsur pokok yaitu unsur menguasai secara melawan hukum unsur menguasai secara melawan hukum (bermaksud memiliki), maksud unsur ini adalah penguasaan secara sepihak: oleh pemegang sebuah benda, seolah-olah ia merupakan pemiliknya, bertentangan dengan hak yang membuat benda tersebut berada padanya;

Menurut **Lamintang**, beradanya suatu benda dalam penguasaan pelaku secara melawan hukum, merupakan ciri utama dari tindak pidana penggelapan dalam Pasal 372 KUHP. Oleh karena itu, dalam perkara *a quo*, apakah Akta Jual Beli No. 72/ AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 berada dalam penguasaan Tergugat I merupakan penguasaan yang secara melawan hukum, sebagaimana dimaksud Pasal 372 KUHP;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Jika penguasaan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XJ/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang menjadi basis munculnya Laporan Polisi No. LP/259/X/2017 tanggal 4 Oktober 2017 kepada Tergugat I, maka penguasaan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 oleh Tergugat I bukanlah penguasaan yang secara melawan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 372 KUHP;

Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 berada dalam penguasaan Tergugat I disebabkan karena adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana yang tertuang Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II. Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 ini telah dibuat sesuai prosedur dan tata cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan untuk itu;

Jadi, sebagaimana yang disebutkan **Lamintang** di atas, maka penguasaan Tergugat I atas Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 bukan penguasaan yang secara melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP;



8. Daill Penggugat sebagaimana dimaksud dalam point 6 (enam), dan 7 (tujuh) yang pada pokoknya menyatakan "Lahimya Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah atas dasar itikat tidak baik dari Tergugat I sedangkan isi surat tersebut mengandung cacat hukum dan sangat meru.gi.kan bagi. Penggugat, dimana Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat I1 adalah surat yang mengandung cacat hukum karena Tergugat II telah menggab{fngkan Surat Pernyataan Jual Beli dengan surat Kuasa, oleh karena itu Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut tidak lah dapat dikatakan sebagai suatu Akta Jual Beli, karena syarat-syarat sahnya suatu Jual Beli tidaklah terpenuhi secara hukum dalam surat tersebut, maka beralasan hukum kiranya Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014". Bahwa Penggugat sebagaimana dimaksud dalam point 6 (enam) adalah dalil yang tidak benar, dengan dasar-dasar hukum sebagai berikut:

8.1. Sebagaimana yang disebutkan di atas, Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 berada dalam penguasaan Tergugat I adalah karena adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana yang tertuang Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II.Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 telah dibuat sesuai prosedur dan tatacara yang ditentukan peraturan perundang-undangan untuk itu;

Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah sebagai tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 yang dibuat oleh istri Penggugat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang disaksikan oleh istri Penggugat. Kedua surat ini menunjukkan terjadi peristiwa hukum yang membuktikan, sebelum penandatanganan kesepakatan (Surat Pernyataan tanggal 08 Desember 2013) antara para pihak telah melakukan perundingan untuk menentukan isi perjanjian yang mereka sepakati;



Sehingga Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditekankan dalam Pasal 1320 BW yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang legal/halal;

- 8.2. Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 sebagai suatu perjanjian. Paling tidak telah memenuhi kehendak Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata merupakan kehendak yang telah memperhatikan asas-asas dalam perjanjian, sehingga secara hukum menimbulkan hubungan hukum yang sah antara para pihak. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyebutkan: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Pasal ini bermakna perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan;

Secara hukum, peristiwa hukum yang tertuang dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 dibuat atas dasar adanya kehendak (sepakat) yang murni para pihak. Oleh karena adanya kehendak para pihak tentu secara hukum tidak dapat dikatakan suatu perjanjian yang cacat hukum, dan sudah barang tentu kesepakatan tidak mengandung unsur "kesesatan, paksaan atau penipuan";

Mempedomani Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata serta dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalil pada angka 1, 2, 4, 5, dan 6, justru Penggugatlah yang tidak menunjukkan itikad baik (itikad buruk) (Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata). Hal ini dapat dilihat dari sikap Penggugat yang menunjukkan penolakan (pengingkaran) terhadap kesepakatan yang telah dibuat. Penolakan (pengingkaran) terhadap kesepakatan yang telah dibuat membuktikan adanya itikad tidak baik (itikad buruk) dari Penggugat;



Sebagai manifestasi (bentuk) itikad tidak baik (itikad buruk) dari Penggugat ini yang dapat dilihat dan/atau dari pengakuan sendiri dari Penggugat adalah:

- 1) Penggugat telah memberikan cek Kosong No. QR.412700 sebagai pelunasan hutangnya;
  - 2) Penggugat berusaha menerbitkan sertifikat atas tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008. Padahal Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut telah diserahkan dan beralih hak kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014;
  - 3) Penggugat melaporkan Tergugat kepada pihak yang berwajib dengan tentang dugaan tindak pidana Penggelapan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, sesuai dengan Laporan Polisi No. LP/259/X/2017 tanggal 4 Oktober 2017;
  - 4) Penggugat telah melaporkan Tergugat II kepada Majelis Kehormatan Notaris (MKN);
9. *Dalil Penggugat sebagaimana dimaksud pada angka 7 (tujuh) yang pada pokoknya menyatakan: "selain dari pada itu oleh karena Surat Pernyataan dan Kuasa yang dbuat oleh Tergugat II adalah cacat yuridis dan sangat merugikan bagi Penggugat sehingga Penggugat pun telah melaporkan Tergugat II kepada yang berwenang yaitu Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sehingga Tergugat II mendapat teguran keras dari MKN dan menyimpulkan bahwa surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku; Maka berbalasan hukum kiranya Majelis Hakim menyatakan surat tersebut tidak sah oleh karena itu haruslah dibatalkan". Bahwa dalil Penggugat sebagaimana dimaksud pada angka 7 (tujuh) adalah dalil yang tidak mengandung kebenaran, dengan alasan sebagai berikut:*



9.1. Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II, yang merupakan tindaklanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 yang dibuat oleh istri Penggugat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang disaksikan oleh istri Penggugat merupakan suatu perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah merupakan kehendak, dan sesuai dengan keinginan para pihak yang berkepentingan untuk dituangkan kedalam Surat Pernyataan dan Kuasa. Pembuatan akta (dalam hal ini Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014) berada dalam ruang lingkup tugas Tergugat II yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pada saat pembuatan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, Tergugat II sebelum penandatanganan, Tergugat II terlebih dahulu membacakan dan menjelaskan isi dari akta untuk kemudian ditandatangani oleh Penggugat (Riswan Joni dan isterinya Titit Oktavia) dan Riswan Joni dan isterinya Titit Oktavia sebagai tanda telah mengerti, saling setuju dan sepakat;

Sebelum menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, Penggugat (Riswan Joni dan isterinya Titit Oktavia) telah membaca kembali pasal demi pasal dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut, dan telah mempelajari isi dari klausul-klausulnya secara lengkap, maka setelah terpenuhi, maka dari sanalah dasar, langkah Tergugat II membuat Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014;

Sehingga dengan demikian seluruh klausul-klausul yang dituangkan oleh Tergugat II dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah sesuai dengan keinginan para pihak yang berkepentingan untuk dituangkan. Dengan demikian Tergugat II telah menjalankan tugas profesinya sesuai dengan aturan hukum yang terdapat dalam Undang-undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik yang terdapat di Organisasi Notaris;





9.2. *Terkait dalil gugatan Penggugat yang menyatakan : “Penggugat telah melaporkan Tergugat II kepada yang berwenang yaitu Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sehingga Tergugat II mendapat teguran keras dari MKN dan menyimpulkan bahwa surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”. Bahwa dalil ini adalah dalil yang tidak mengandung kebenaran, dengan alasan hukum sebagai berikut:*

Sesuai dengan amanat Pasal 4 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Sumpah Jabatan Notaris. Lembaga Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dibentuk untuk menjaga independensi dan kehormatan Notaris. Majelis Kehormatan Notaris mempunyai kewenangan, termasuk untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Tentu dalam melaksanakan fungsi dan kewenangannya dalam memberikan sanksi harus dengan hati-hati, oleh karena itu mekanismenya harus benar-benar dipastikan sudah ditempuh sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jujur dan transparan;

Jika benar Majelis Kehormatan Notaris telah melakukan pemeriksaan terhadap Tergugat II, dan bahkan telah mendapat teguran keras dari Majelis Kehormatan Notaris, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, seyogyanya terhadap Tergugat II terlebih dahulu dilakukan pemanggilan yang layak, dan diberi kesempatan untuk membela diri dalam persidangan-persidangan Majelis Kehormatan Notaris. Namun, sampai dengan sekarang Tergugat II tidak pernah mendapat panggilan dari Majelis Kehormatan Notaris, dan Tergugat II juga belum pernah mendapatkan sanksi yang dijatuhkan oleh Majelis Kehormatan Notaris baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis, dan Tergugat II tidak pernah mendapatkan panggilan dan berita acara persidangan dari Majelis Kehormatan Notaris. Sehingga dengan demikian Tergugat II belum pernah diperiksa oleh Majelis Kehormatan Notaris, Tergugat II belum pernah mendapat keputusan dari Majelis Kehormatan Notaris atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik dari Majelis Kehormatan Notaris;



10. *Dalil gugatan Penggugat pada angka 8 (delapan) yang pada pokoknya menyatakan: "Bahwa oleh karena surat pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan surat pernyataan dan kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah cacat hukum dan dibuat atas dasar itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dengan tujuan untuk mengambil alih secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, maka itikad tidak baik dari Tergugat I yang bertujuan untuk mengambil alih dan merampas tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/XI/X-2008 tersebut dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan tanpa hak dan melanggar hukum (onrechtmatige daad). Dan menghukum Tergugat I untuk menyerahkan kembali surat AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut kepada Penggugat, dan jika Tergugat I ingkar dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan alat Negara/POLRI".* Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat pada angka 8 (delapan) sebagaimana yang telah disebutkan dalam jawaban Tergugat yang menanggapi gugatan Penggugat dalil gugatan Penggugat angka 3 (tiga), angka 4 (empat), angka 6 (enam), dan angka 7 (tujuh) diatas adalah dalil yang tidak beralasan, dengan dalil- dalil hukum sebagai berikut:

10.1. Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 adalah surat yang dibuat oleh istri Penggugat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang disaksikan oleh istri Penggugat;

Dalam Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi suatu perjanjian (kesepakatan) dimana Penggugat telah menyerahkan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 sebagai jaminan kepada Tergugat I;



Dalam *klausula* kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I (Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013) apabila Penggugat tidak bisa memenuhi kewajibannya membayar kepada Tergugat, maka *"apabila tidak dilunasi sesuai dengan tanggal tersebut diatas maka perjanjian ini berubah menjadi jual beli, maka otomatis Akta Jual Beli tersebut berpindah tangan kepada Pihak kedua"*. Hal ini dapat diartikan, pada hakekatnya antara Penggugat dengan Tergugat I telah terdapat kesepakatan (perjanjian) hutang-piutang dengan tanah (Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008) dijadikan sebagai jaminan;

10.2. Bahwa terkait Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Tergugat II sebagaimana yang disebutkan diatas adalah sebagai tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 yang dibuat oleh istri Penggugat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang disaksikan oleh istri Penggugat;

Kedua surat ini (Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013) telah menunjukkan terjadi peristiwa hukum adanya kesepakatan antara para pihak, yang telah didahului dengan melakukan perundingan untuk menentukan isi perjanjian yang mereka sepakati. Keadaan ini telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Sutu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang legal/halal;



Oleh karena keberadaan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 berada dalam penguasaan Tergugat I disebabkan karena adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana yang tertuang Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai tindak lanjut dari kesepakatan dalam Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 yang dibuat oleh istri Penggugat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang disaksikan oleh istri Penggugat. Maka Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 telah dibuat dengan itikad baik, sesuai prosedur dan tatacara yang ditentukan peraturan perundang-undangan untuk itu;

Pada hakekatnya antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi suatu kesepakatan perjanjian secara sah (bukan sesuatu perbuatan yang dilarang), maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 cacat hukum, dibuat atas dasar itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan tanpa hak dan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) adalah tidak beralasan hukum;

11. *Dalil gugatan Penggugat pada angka 9 (sembilan) yang pada pokoknya menyatakan: "Penggugat merasa khawatir Tergugat I akan mengalihkan dan menghilangkan surat-surat tanah yaitu surat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 dan tanah milik Penggugat kepada pihak lain, maka beralasan hukum kiranya Pengadilan meletakkan sita atas tanah yang terdapat dalam AJB NO. 72/AJB/KT/XI/X-2008. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat pada angka 9 (sembilan) sebagaimana yang telah disebutkan dalam jawaban Tergugat I diatas adalah dalil yang tidak beralasan, dengan dalil-dalil hukum sebagai berikut:*



Oleh karena Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 berada dalam penguasaan Tergugat I disebabkan adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana yang tertuang Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II, dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 telah dibuat sesuai prosedur dan tatacara yang ditentukan peraturan perundang-undangan untuk itu. Maka, dalil gugatan Penggugat yang merasa khawatir Tergugat I akan mengalihkan dan menghilangkan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 dan meminta kepada pengadilan untuk meletakkan sita atas tanah Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X- 2008 tanggal 22 Oktober 2008 tidak beralasan hukum;

**C. DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan dalam konvensi mohon dianggap termuat pula dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa tanah objek perkara dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dikeluarkan oleh Camat Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan, yang terletak di Kampung Mandeh Desa Nanggalo Kecamatan Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan Sumatera Barat, dengan luas lebih kurang 99.040 M2 adalah tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
3. Kepemilikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas tanah objek perkara dalam Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 telah dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
4. Ketentuan dalam Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 menentukan: Pihak Pertama (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) mengaku berhutang kepada Pihak Kedua (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sebesar Rp.24.000.000,00 (*dua puluh empat juta rupiah*) dengan jaminan Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 dan Pihak Pertama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berjanji akan melunasi hutang pada tanggal 28 Februari 2014 dan apabila tidak dilunasi sesuai tanggal tersebut maka perjanjian ini berubah menjadi jual beli, maka otomatis Akta Jual Beli tersebut berpindah tangan kepada Pihak Kedua (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Guna memperkuat Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membuat Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 di hadapan Tergugat II;
6. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dituangkan dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah: "bahwa pihak pertama (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan ini menyatakan telah menjual sebidang tanah tersebut di atas kepada tuan Syamsuriadi yang akan disebut sebagai Pihak Kedua dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);
7. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa antara (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013, dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 menentukan telah terjadi peralihan hak atas tanah dalam Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008;
8. Berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013, Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II secara hukum tanah objek perkara dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 adalah tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
9. Setelah Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013, Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 secara tanpa hak dan melawan hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menguasai, memakai, dan mendirikan pondok, serta memagari tanah dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008;
10. Bahwa perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah menguasai, memakai, dan mendirikan pondok, serta memagari tanah dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 telah menerbitkan kerugian bagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa memperhatikan cara-cara dan tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga terdapat persangkaan yang beralasan hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan tanah dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, maka beralasan hukum kiranya untuk meletakkan sita jaminan (*sita revindicatoir*) terhadap dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008;
12. Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantah kebenarannya, oleh karena itu Penggugat mohon agar Pengadilan yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat pertama, menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau serta merta meskipun ada upaya hukum bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
13. Bahwa guna menjamin dipatuhinya putusan dalam perkara ini, sehingga penggugat merasa perlu agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari keterlambatan pembayaran hak-hak Penggugat berdasarkan putusan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dan untuk pelaksanaannya bila perlu menggunakan alat kekuasaan negara;
14. Bahwa guna menghindarkan timbulnya preseden yang lebih buruk lagi dikemudian hari khususnya terhadap wibawa dan kekuasaan Pengadilan dimata masyarakat, dan demi tegaknya hukum di bumi Indonesia yang dicintai oleh rakyatnya ini, baik oleh tindakan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun pihak-pihak lain yang merasa dirinya kebal hukum dan atau tidak tersentuh oleh hukum (*Untouchable*) maka dengan ini Penggugat selaku pencari keadilan (*Justitia Bellen*), mohon dengan hormat kiranya agar Ketua Pengadilan Negeri Painan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Maka berdasarkan alasan-alasan hokum yang diuraian di atas, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *aquo*, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;



**DALAM KONPENSI**

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah objek perkara dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013, dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 sah dan mengikat;
4. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menguasai, memakai, dan mendirikan pondok, serta memangari tanah dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 adalah tanpa hak dan melawan hukum yang menerbitkan kerugian bagi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
6. Menyatakan sita jaminan (*sita revindicatoir*) terhadap tanah objek perkara dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 adalah kuat dan berharga;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau serta merta meskipun ada upaya hukum bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan pembayaran hak-hak Penggugat berdasarkan putusan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dan untuk pelaksanaannya bila perlu menggunakan alat kekuasaan negara;



9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Jika Pengadilan Negeri berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawaban tertanggal 16 Juli 2018 yang dibacakan di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

**A DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat 1 menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat Gugatannya tertanggal 02 April 2018 kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II, sepanjang tidak merugikan kepentingan Tergugat II;
2. Kiranya Majelis Hakim yang mulia berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*), dengan alasan hukum sebagai berikut:

**A. Exceptio Dominii**

Bahwa dalam gugatannya Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008". Objek perkara *aquo* bukanlah milik Penggugat melainkan milik Tergugat I. Tanah objek perkara telah sah beralih hak kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Enyida, S.H. (Tergugat II);

Dengan demikian, Penggugat bukan orang yang berhak atas objek perkara, oleh karenanya tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak;

**B. Rumusan dalil gugatan Penggugat tidak Jelas**

Bahwa dalam rumusan Gugatannya, Penggugat mencampuradukkan elemen-elemen wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, hal tersebut dapat dilihat antara lain:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam dalil Posita Penggugat pada angka 2 (dua) "Penggugat titipkan dan/atau sebagai jaminan hutang", angka 3 (tiga)" Penggugat menemui Tergugat I untuk mengambil/menebus kembali", angka 5 (lima)" Penggugat telah berusaha untuk meminta kepada Tergugat I agar mau menyerahkan kembali surat tanah milik Penggugat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/ X-2008 tanggal 22 Oktober 2008", dan dalam petitumnya pada angka 4 (empat) dan 5 (lima) dapat disimpulkan, Penggugat rnerumuskan dalil gugatannya adalah hutang piutang dimana ada kewajiban melaksanakan prestasi dan menerima prestasi di dalamnya, dimana yang berkewajiban melaksanakan prestasi belum melaksanakan prestasinya sesuai waktu yang telah ditentukan, sedangkan yang berhak menerima prestasi juga belum pernah menerima prestasi;

Bahwa dalil yang demikian adalah membuktikan perbuatan wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";*

### 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)



- Sedangkan, dalil Posita Penggugat pada angka 4 (empat) "Penggugat tidak pernah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat I", angka 7 (tujuh) "Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Tergugat II adalah cacat yuridis dan sangat merugikan bagi Penggugat", dan angka 8 (delapan) "*Tergugat I dan Tergugat II dengan tujuan untuk mengambil alih secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/ AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, maka itikad tidak baik dari Tergugat I yang bertujuan untuk mengambil alih dan merampas tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan tanpa hak dan melanggar hukum (onrechtmatigedaad)*" dan petitum pada angka 4 (empat) dan 5 (lima) dapat disimpulkan bahwa dalil ini mengandung elemen-elemen perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang sehingga mengakibatkan seseorang dirugikan;

Sebagaimana PMH diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "*tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";



Berdasarkan dalil-dalil hukum di atas, Penggugat dalam Gugatannya telah mencampuradukkan unsur wanprestasi dengan unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sesuai dengan Putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 yang menyatakan bahwa, penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan perbuatan Ingkar Janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula, begitu juga dalam Putusan MA No. 2452 K/Pdt/2009 yang dalam pertimbangannya MA mengatakan "*bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (Obscuur libel)*";

Hal ini sejalan dengan M. Yahya Harahap dalam bukunya dalam Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

#### **B. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Tergugat II menolak semua dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatannya, dan perubahannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa dalil-dalil yang Tergugat II sampaikan dalam Eksepsi/Jawaban di atas merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan apa yang dikemukakan oleh Tergugat II dalam pokok perkara ini, dan dalam eksepsi/jawaban Tergugat II ini hanya akan menjawab, menangkis atau pembelaan terhadap pokok-pokok dalil Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat II;





3. Bahwa dalil Penggugat pada angka 3 (tiga) yang pada pokoknya menyatakan: "dengan tanpa hak dan melawan hukum dengan itikad tidak baik Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II telah membuat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, padahal surat tersebut sangat merugikan Penggugat". Bahwa dalil Penggugat pada angka 1 (satu) ini adalah tidak benar, dengan alasan hukum sebagai berikut:

- 3.1. Karena tidak benar Tergugat I dan Tergugat II tanpa hak dan melawan hukum dengan itikad tidak baik Tergugat I dengan bekerjasama dengan Tergugat II telah membuat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014;

Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014 yang merupakan kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat dihadapan Tergugat II atas dasar itikad yang baik, dan Tergugat II b uat sesuai prosedur dan ta.ta cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan;

Lazimnya, Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah perjanjian bertimbal balik antara Penggugat dengan Tergugat I, dalam mana pihak yang satu (Penggugat) untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang. Sedangkan pihak lain (Tergugat I) menyerahkan sejumlah uang sebagai imbalan. Jadi, Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014 telah berlaku sebagai bukti peralihan Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 dari Penggugat kepada Tergugat I;

Selain itu, Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014, merupakan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuktikan adanya perbuatan hukum. Perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksudkan disini adalah perbuatan hukum yang termuat dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014. Perbuatan hukum dalam bentuk kesepakatan inipun secara hukum telah memenuhi unsur-unsur perjanjian dalam Pasal 1338 KUH Perdata "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";



Jadi, Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II merupakan hasil perundingan antara Penggugat dan Tergugat II, secara hukum merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah objek perkara dalam Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008. Pada prinsipnya peralihan hak sudah terang yang dibuat dihadapan Tergugat II, sehingga perbuatan-perbuatan hukum yang tertuang Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014 merupakan proses peralihan hak atas tanah;

- 3.2. Jika Penggugat mendalilkan Tergugat I dengan bekerjasama dengan Tergugat II telah memaksa Penggugat. Ini artinya, Tergugat I dan II telah melakukan tekanan pada Penggugat, sehingga Penggugat melakukan sesuatu yang berlawanan dengan kehendak sendiri. Bagaimana mungkin Tergugat I dan Tergugat II dapat memaksa Penggugat, Penggugat adalah seorang tokoh yang memiliki pengaruh di masyarakat. Selain sebagai pemborong (pengusaha) yang secara finansial mempunyai kemampuan untuk membayar hutang;

Sebagai tokoh masyarakat, pada saat yang bersamaan Penggugat sedang mengikuti pesta demokrasi sebagai Daftar Calon Tetap Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Dalam Pemilihan Umum Tahun 2014 di Kabupaten Pesisir Selatan di daerah Pemilihan Pesisir Selatan I (satu) dari Partai Bulan Bintang yang ditetapkan oleh Komisi Pemilihan Umum Pesisir Selatan di Painan pada tanggal 21 Agustus 2013 dengan No. Urut 5 (lima);

Jika Penggugat merasa terpaksa (dipaksa) tentu dapat saja Penggugat membuat laporan polisi (minta perlindungan hukum) sebagaimana telah berkali-kali Penggugat melaporkan Tergugat I ke kepolisian dan Tergugat II kepada Dewan Kehormatan Notaris;



Jadi oleb karena itu, hubungan antara keadaan fisik, posisi Penggugat ditengah masyarakat dan dengan caracara yang dilakukan oleh Penggugat (membuat laporan polisi sebagaimana telah berkali-kali Penggugat telah melaporkan Tergugat I ke kepolisian dan Tergugat II kepada Dewan Kehormatan Notaris) merupakan fakta yang dapat dijadikan **persangkaan** bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II melakukan pemaksaan (memaksa Penggugat baik fisik maupun psikologis) untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014;

4. Dalil gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) yang menyatakan: "Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut adalah cacat yuridis, karena pada hakekatnya Penggugat tidak pernah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat I, sehingga tidak ada Akta Jual Beli tanah objek perkara dari Penggugat kepada Tergugat I, sedangkan Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Tergugat II tetapi penandatanganan tidak dilakukan di hadapan Tergugat II, bukanlah merupakan suatu Akta Jual Beli, sebab suatu Akta Jual Beli tidaklah dapat digabungkan dengan Surat Kuasa Jual, oleh karena itu Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut tidak dapat dikatakan sebagai suatu Akta Jual Beli yang sah, sehingga secara yuridis formil tidak ada atau belumlah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek perkara *aquo*". Bahwa dalil Penggugat pada angka 4 (empat), angka 6 (enam), dan 7 (tujuh) ini adalah dalil yang tidak benar, dengan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 secara hukum tidak dapat dikatakan sebagai surat Pernyataan dan Kuasa yang cacat yuridis. Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 secara hukum telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";



Bahwa isi yang merupakan inti dari Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II yang inti dari isi Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah "bahwa pihak pertama dengan ini menyatakan telah menjual sebidang tanah tersebut di atas kepada tuan Syamsuriadi yang akan disebut sebagai Pihak Kedua dengan harga keseluruhan sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah)". Jadi, sebagai suatu perikatan kesepakatan, Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 telah sesuai dengan peraturan perundangundangan dan tidak menyalahi aturan Pasal 1320 KUH Perdata;

Sebagai suatu kesepakatan, Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 telah sesuai sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undangundang bagi mereka yang membuatnya*" dengan demikian peralihan hak atas tanah sah secara hukum;

Untuk menguji keabsahan suatu kesepakatan, sebagaimana kita ketahui bersama, unsur-unsur pokok dalam perjanjian dalam peralihan hak adalah barang (benda), harus disesuaikan dengan asas *konsesualisme* (kesepakatan). Perjanjian peralihan barang akan ada pada saat terjadinya atau tercapainya "kata sepakat" mengenai barang dan harga. Sifat konsesual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa "jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar", Sifat konsesual *konsesualisme* (kesepakatan) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata dapat diperlakukan terhadap Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014;



Mempedomani Pasal 1458 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang legal/halal. Oleh karenanya, Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah sah. Sah di sini diartikan telah memenuhi semua syarat untuk sahnya suatu perjanjian;

Jadi, oleh Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 telah memenuhi persyaratan sebagai perikatan yang sah, maka secara hukum Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tidak beralasan hukum untuk dikatakan cacat juridis;

5. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam point 6 (enam) sebagaimana yang telah dijelaskan pada jawaban angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) diatas, bahwa dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam point 6 (enam) adalah dalil yang tidak benar, dengan dasar-dasar hukum sebagai berikut:

5.1. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II. Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 telah dibuat sesuai prosedur dan tata cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan untuk itu;

Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 sebagai sebuah kesepakatan secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang legal/halal;

Karena Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 dibuat atas dasar adanya kehendak (sepakat) yang murni para pihak. Oleh karena adanya kehendak para pihak yang dituangkan dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tentu secara hukum tidak dapat dikatakan suatu perjanjian : Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 cacat hukum;



Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 ini menunjukkan terjadi suatu peristiwa hukum yang membuktikan telah terjadi proses peralihan hak dalam hal Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008. Peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar sejumlah uang harga dengan harga yang disepakati;

5.2 Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 selain telah memenuhi kehendak Pasal 1320 KUH Perdata, juga harus dengan mempedomani ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyebutkan: *Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*". Pasal ini bermakna perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak;

Karena dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 dibuat atas dasar adanya kehendak (sepakat) yang mum.i para pihak. Secara hukum tidak dapat dikatakan suatu perjanjian yang cacat hukum, karena dibuat dengan itikad baik;

Bahwa terkait dengan itikad tidak baik (itikad buruk) seperti yang didalilkan Penggugat. Dengan mempedomani dalildalil gugatan Penggugat, justru Penggugatlah yang tidak menunjukkan itikad baik (itikad buruk) terhadap kesepakatan yang telah dibuat sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan: *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang rnembuatnya"* dan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata menyatakan : *"Suatu perjanjian tidak bisa ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cu.kup untuk itu"*. Justru Penggugatlah yang tidak beritikad baik (itikad buruk) telah mengingkari bersepakat yang dibua tnya sendiri (dalam hal ini Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014), Penggugat telah melaporkan Tergugat II kepada Majelis Kehormatan Notaris (MKN). Ini menjadi fakta justru Penggugatlah yang tidak menunjukkan itikad baik (itikad buruk) terhadap kesepakatan yang telah dibuat;





6. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana dimaksud pada angka 3 (tiga), 4 (empat), 6 (enam) sebagaimana telah dijelaskan di atas. Bahwa dalil Penggugat pada angka 7 (tujuh) adalah dalil yang tidak mengandung kebenaran, dengan alasan sebagai berikut:

6.1. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah merupakan kehendak, dan keinginan para pihak yang berkepentingan untuk dituangkan ke dalam Surat Pernyataan dan Kuasa. Pembuatan kesepakatan (Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014) berada dalam ruang lingkup tugas Tergugat II yang ditetapkan oleh undang-undang;

Bahwa pada saat pembuatan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, Tergugat II sebelum penandatanganan, Tergugat II terlebih dahulu membacakan dan menjelaskan isi dari Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 untuk kemudian ditandatangani. Penggugat (Riswan Joni dan isterinya Titit Oktavia) telah mengerti, saling setuju dan sepakat;

Bahwa sebelum menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, Penggugat (Riswan Joni dan isterinya Titit Oktavia) telah membaca kembali pasal demi pasal Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, dan telah dipelajari isi dari klausul-klausulnya secara lengkap, maka setelah terpenuhi, maka dari sanalah dasar, langkah ini Tergugat II membuat Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014;

Sehingga dengan demikian seluruh klausul-klausul yang dituangkan oleh Tergugat II dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah sesuai dengan keinginan para pihak yang berkepentingan untuk dituangkan. Atas dasar itu Tergugat II telah menjalankan tugas profesi sesuai dengan aturan hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik yang terdapat di Organisasi Notaris;



6.2. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat yang menyatakan:  
*"Penggugat pun telah melaporkan Tergugat II kepada yang berwenang yaitu Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sehingga Tergugat II mendapat teguran keras dari MKN"* Bahwa dalil ini adalah dalil yang tidak mengandung kebenaran, dengan alasan hukum sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan amanat Pasal 4 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Sumpah Jabatan Notaris. Lembaga Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dibentuk untuk menjaga independensi dan kehormatan Notaris. Majelis Kehormatan Notaris mempunyai kewenangan, termasuk untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap profesi Notaris;

Tentu dalam melaksanakan fungsi dan kewenangannya dalam memberikan sanksi harus dengan hati-hati, maka mekanismenya harus benar-benar dipastikan sudah ditempuh sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jujur dan transparan;

Jika benar Majelis Kehormatan Notaris telah melakukan pemeriksaan (persidangan) terhadap sehingga Tergugat II, dan bahkan telah mendapat teguran keras (sanksi) dari Majelis Kehormatan Notaris, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, seyogyanya terhadap Tergugat II terlebih dahulu dilakukan pemanggilan yang layak, dan diberi kesempatan untuk menghadiri dan membela diri dalam persidangan-persidangan Majelis Kehormatan Notaris, jika ada. Namun, sampai dengan sekarang Tergugat II tidak pernah mendapat panggilan dari Majelis Kehormatan Notaris dan Tergugat II belum pernah mendapatkan sanksi oleh Majelis Kehormatan Notaris, baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis, dan Tergugat II tidak pernah mendapatkan panggilan dan berita acara persidangan dari Majelis Kehormatan Notaris;

7. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat pada angka 8 (delapan) sebagaimana yang telah disebutkan dalam Jawaban Tergugat II yang menanggapi dalil gugatan Penggugat angka 3 (tiga), angka 4 (empat), angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) di atas adalah dalil yang tidak beralasan, dengan alasan hukum sebagai berikut:



Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat Tergugat II sebagaimana yang disebutkan di atas adalah menunjukkan terjadi peristiwa hukum yang membuktikan adanya kesepakatan antara para pihak telah melakukan perundingan untuk menentukan isi perjanjian yang mereka sepakati;

Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, sebagai suatu kesepakatan, perbuatan yang secara hukum telah memenuhi adanya syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 BW yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang legal/halal;

Dengan demikian keberadaan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 berada pada Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II atas kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, kesepakatan yang telah dibuat dengan itikad baik, sesuai prosedur dan tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk itu;

Karena pada hakekatnya antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi kesepakatan perjanjian yang sah (bukan sesuatu perbuatan yang dilarang), maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 cacat hukum, dibuat atas dasar itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan tanpa hak atau melawan hukum (*Ontrechtmatige Daad*) adalah tidak beralasan hukum;

Maka berdasarkan alasan-alasan hukum yang diuraikan di atas, maka Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi/jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadiladilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 23 Juli 2018 dan atas Replik dari Penggugat tersebut, kemudian Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 6 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya, **Penggugat** melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa:

1. Fotokopi Akta Jual Beli, tanggal 22 Oktober 2008 diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 8 Desember 2013 diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Surat Keterangan Timbul Kejarihan, Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan Kenagarian Nanggalo Kecamatan Koto XI Tarusan Kampung Mandeh, tanggal 14 Januari 2009 diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Surat Keterangan, tanggal 29 Maret 2018 diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi Surat Pernyataan, tanggal 1 Februari 2017 diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi tanda terima setoran PBB-P2 Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan Badan Pendapatan, tanggal 24 Oktober 2017 diberi tanda **P-7**;
8. Fotokopi Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Padang Nomor UM.MPDN Padang 09.18-12, tanggal 3 September 2018 diberi tanda **P-8**;
9. Fotokopi Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Padang Nomor UM.MPDN Padang 09.18-15 tanggal 12 September 2018 diberi tanda **P-9**;
10. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan, Nomor STTL/259-A/X/2017-Spkt Sbr tanggal 04 Oktober 2017 diberi tanda **P-10**;
11. Fotokopi Surat Kepolisian Nagara Republik Indonesia Daerah Sumatera Barat Direktorat Reserse Kriminal Umum Nomor: SPDP/9/I/2018/Ditreskrim Sbr, tanggal 24 Januari 2018 diberi tanda; **P-11**
12. Fotokopi Surat Kepolisian Nagara Republik Indonesia Daerah Sumatera Barat Direktorat Reserse Kriminal Umum Nomor Pol: S.Pgl/82/I/2018/Ditreskrim Sbr tanggal 30 Januari 2018 diberi tanda **P-12**;
13. Fotokopi Surat Tanda Setoran PajakTanah Tahun 2018 tanggal 20 September 2018 diberi tanda **P-13**;



14. Fotokopi Putusan No. 149/Pid.B/2009/PN Kbr tanggal 20 Januari 2010 diberi tanda **P-14**;

Menimbang, bahwa setelah fotokopi bukti surat tersebut diteliti oleh Majelis Hakim di persidangan, fotokopi bukti surat **P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-11, P-12 dan P-13** telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan fotokopi bukti surat **P-1, P-2, P-3, P-10 dan P-14** telah dibubuhi materai cukup, namun setelah dicocokkan dengan surat pbandingnya ternyata tidak ada aslinya dan merupakan fotokopi dari fotokopi, kemudian semua surat bukti tersebut diperlihatkan kepada Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas, sedangkan aslinya dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, **Penggugat** juga telah menghadirkan saksi-saksinya ke persidangan dan telah didengar keterangannya dengan di bawah sumpah dan saksi-saksi tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**1. MUHAMMAD IRFAN:**

- Bahwa Saksi mengetahui yang diperkarakan antara Penggugat dan Tergugat yaitu tentang Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi mengetahui siapa pemilik Akta Jual Beli tersebut yaitu Riswan Joni;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang Akta Jual Beli tersebut yaitu tentang Tanah;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah tersebut di Kampung Mandeh Kecamatan Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang akta jual beli tersebut Karena Saksi pergi ke Toko H. Syamsuriadi bersama Junizar dan Yuhendri;
- Bahwa Saksi pergi ke tokonya H. Syamsuriadi bulan Februari tahun 2014;
- Bahwa kepentingan Saksi untuk pergi ke Toko H. Syamsuriadi bersama Junizar dan Yuhendri karena diajak oleh Yuhendri;
- Bahwa Saksi mengetahui letak toko H. Syamsuriadi di Padang Biaro;
- Bahwa Saksi bersama Junizar dan Yuhendrik bertemu dengan H. Syamsuriadi di Tokonya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui Junizar meminta Akta Jual Beli tersebut dan memberikan sejumlah uang dan waktu itu dijawab oleh H. Syamsuriadi bahwa Akta Jual Beli tersebut dipegang oleh Kemenakannya dan saat itu Junizar mendapatkan Nomor Handphone kemenakannya H. Syamsuriadi;
- Bahwa setelah Saksi Junizar tidak mendapatkan akta jual beli Saksi bersama Junizar dan Yuhendri langsung pulang
- Bahwa Saksi mendengar Junizar menelepon kemenakannya H. Syamsuriadi setelah akta jual beli tidak didapat;
- Bahwa Saksi mengetahui Riswan Joni dengan H. Syamsuriadi ada berpekaranya sebelumnya pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang tanah yang diperkarakan tersebut;
- Bahwa Riswan Joni tidak ada pergi bersama Saksi dan Junizar serta Yuhendrik ke Tokonya H. Syamsuriadi di Padang Biaro Solok Selatan;
- Bahwa Riswan Joni tidak ada sampai menuju pulang;
- Bahwa Saksi mengetahui kenapa Akta Jual Beli atas nama Riswan Joni ada ditangan H. Syamsuriadi karena Riswan Joni ada berhutang kepada H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada selain hutang antara Riswan Joni dengan H. Syamsuriadi;
- Bahwa Yuhendrik tidak ada bercerita kepada Saksi tetapi Saksi ada bertanya kepada Riswan Joni bahwa ia berhutang kepada H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang ada tercantum di Akta Jual Beli di Mandeh;
- Bahwa yang berbicara langsung dengan H. Syamsuriadi saat Saksi datang kerumahnya bersama Junizar dan Yuhendrik adalah Junizar;
- Bahwa Saksi ada mendengar langsung pembicaraan antara Junizar dengan H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi ada juga mendengar pembicaraan Junizar dengan kemenakannya H. Syamsuriadi di dalam Mobil, bahwa Junizar mengantar uang dan mengambil Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa sebelumnya antara Riswan Joni dengan H. Syamsuriadi ada perjanjian;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Riswan Joni membayar utang kepada H. Syamsuriadi;
- Bahwa hubungan Yuhendri dengan Saksi adalah teman sekantor sedangkan Junizar adalah teman dari Riswan Joni;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui Junizar yang menjemput Akta Jual Beli kepada H. Syamsuriadi karena Riswan Joni minta tolong kepada Junizar;
- Bahwa Saksi mengetahui utang Riswan Joni kepada H. Syamsuriadi sejumlah Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) dan waktu itu Junizar membawa uang sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Yuhendri yang mengajak Saksi pergi ke tempat H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi tidak ada bertemu dengan Riswan Joni;
- Bahwa Saksi berangkat untuk menuju ke tempat H. Syamsuriadi dari Rumahnya Junizar;
- Bahwa pada saat Junizar bertemu dengan H. Syamsuriadi, H. Syamsuriadi tidak mau menerima uang yang Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) tersebut, dengan alasan bahwa Akta Jual Beli dimaksud ada ditangan kemenakannya;
- Bahwa Saksi ada melihat uang tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui kenapa Akta Jual Beli itu ada ditangan H. Syamsuriadi karena akta jual beli tersebut dijadikan sebagai agunan;
- Bahwa Saksi tidak melihat Akta Jual Beli tersebut tetapi Saksi ada melihat Sertifikat Tanah yang terletak di Mandeh atas nama Riswan Joni;
- Bahwa Saksi mengetahui pembicaraan melalui Handphone antara Junizar dengan H. Syamsuriadi yaitu kata kemenakan H. Syamsuriadi bahwa Akta Jual Beli ada sama H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui atas nama siapa Akta Jual Beli tersebut, tetapi Saksi mengetahui Akta Jual Beli tersebut tanah di Mandeh;
- Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dengan Tergugat II berperkara;
- Bahwa Saksi mengetahui yang dipermasalahkan Penggugat dan Tergugat I dalah Akta Jual Beli yang tidak dikembalikan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang terletak di Mandeh tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasainya sekarang;
- Bahwa Yuhendri pergi ke Rumah H. Syamsuriadi karena diajak oleh Junizar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara Junizar dan Riswan Joni;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Riswan Joni tidak pergi ke Rumah H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui uang tersebut untuk pelunasan apa dan kapan utang terjadi
- Bahwa diperjelas H. Syamsuriadi menjawab bahwa Akta Jual Beli ada pada kemenakannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu uang tidak diterima H. Syamsuriadi karena Akta Jual Beli tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana Akta Jual Beli tersebut dibuat;
- Bahwa Saksi melihat foto copy sertifikat di atas mobil dari tempat H. Syamsuriadi menuju pulang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikat tersebut ada hubungannya dengan objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak ada disuruh oleh Riswan Joni oleh Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi bertemu bersama Yuhendri dan Junizar di rumah Junizar sebelum berangkat ke tempat H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Junizar disuruh oleh Riswan Joni ke tempat H. Syamsuriadi tetapi dalam perjalanan menuju tempat H. Syamsuriadi Junizar bercerita bahwa "kita menjemput Akta Jual Beli";
- Bahwa Saksi mengetahui Junizar yang menjemput Akta Jual Beli tersebut Karena Riswan Joni ada utang kepada H. Syamsuriadi;
- Bahwa menurut Saksi H. Syamsuriadi mau menerima uang tersebut karena waktu itu H. Syamsuriadi tidak ada membantah tetapi ia mengatakan Akta Jual Beli ada pada kemenakannya;
- Bahwa menurut sepengetahuan Saksi yang berbicara langsung dengan H. Syamsuriadi adalah Junizar;
- Bahwa H. Syamsuriadi mengerti maksud kedatangan Saksi dan Junizar karena waktu itu dijelaskan oleh Junizar uang tersebut untuk pelunasan hutang dan Akta Jual Beli diambil dan dijawab oleh H. Syamsuriadi bahwa Akta Jual Beli ada pada kemenakannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan terjadinya utang tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan perkara ini dengan Notaris Enyda;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik dan asal usul objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui objek perkara tersebut dibeli oleh Riswan Joni;
- Bahwa Saksi tidak ada bertemu dengan kemenakannya H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana perkembangan setelah Saksi pulang dari tempat H. Syamsuriadi untuk menjemput Akta Jual Beli tersebut, karena Saksi turun dirumah Saksi sendiri;

## 2. JUNIZAR:

- Bahwa Saksi mengetahui masalah antara Penggugat dengan Tergugat yaitu tentang Akta Jual beli yang ada pada H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi mengetahui pemilik Akta Jual Beli Tersebut adalah Riswan Joni;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli tersebut letaknya di Mandeh Kecamatan Koto XI Tarusan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah ke Objek Perkara tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas Objek Perkara tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan Riswan Joni dengan H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, karena Saksi pernah disuruh oleh Riswan Joni untuk menebus Akta Jual Beli pada H. Syamsuriadi dan waktu itu Saksi membawa uang sejumlah Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);
- Bahwa uang tersebut adalah uang Saksi karena tiga hari sebelum pergi ke tempat H. Syamsuriadi, Riswan Joni minta tolong kepada Saksi untuk dipinjamkan uang sejumlah Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) guna menebus Akta Jual Beli yang ada pada H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi menemui H. Syamsuriadi di Batang Aro Solok Selatan;
- Bahwa Saksi mau pergi menemui H. Syamsuriadi tersebut karena Riswan Joni yang minta tolong kepada Saksi;
- Bahwa ada berupa Surat Kuasa dari Riswan Joni kepada Saksi untuk mengambil Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Saksi bertemu dengan H. Syamsuriadi di tempatnya;
- Bahwa yang pergi bersama Saksi yaitu Muhammad Irfan dan Yuhendri;
- Bahwa Saksi mengajak Yuhendri pergi bersama dan Muhammad Irfan diajak oleh Yuhendri;
- Bahwa sesampainya di tempat H. Syamsuriadi, Saksi menelpon Riswan Joni dan waktu itu Riswan Joni kepada H. Syamsuriadi mengatakan “itu teman Saya seperti saudara dan ada uang mau diserahkan dan berikan Akta Jual Beli Saya kepadanya”, Kemudian ketika Saksi mau menyerahkan uang kepada H. Syamsuriadi dan meminta Akta Jual Beli, H. Syamsuriadi mengatakan kepada Saksi bahwa Akta Jual Beli ada pada kemenakannya bernama Desrianto (Anto), selanjutnya Saksi pergi pulang dan dalam perjalanan pulang Saksi menelpon kemenakan H. Syamsuriadi bernama Desrianto (Anto) dan dijawabnya bahwa Akta Jual Beli ada pada H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi menemui Riswan Joni setelah pulang dari tempat H. Syamsuriadi di rumah Saksi sendiri;
- Bahwa Saksi mengetahui Akta Jual Beli ada pada H. Syamsuriadi karena sebagai anggunan hutang Riswan Joni kepada H. Syamsuriadi yaitu di dalam Surat Pernyataan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi melihat dan membaca sekilas surat pernyataan tersebut bahwa Riswan Joni punya hutang kepada H. Syamsuriadi sejumlah atau tinggal lagi Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak ada membacanya kapan utang tersebut dibayar;
- Bahwa Saksi tidak ingat tahun berapa Surat Pernyataan itu dibuat;
- Bahwa Akta Jual Beli ada dicantumkan dalam Surat Pernyataan tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui Akta Jual Beli tersebut atas nama Penggugat;
- Bahwa sekarang masih atas nama Penggugat;
- Bahwa luas tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli tersebut 999 Meter;
- Bahwa Saksi mengetahui para penggugat adalah suami isteri;
- Bahwa Saksi mengetahui Akta Jual beli keluar tahun 2008 dan Nomornya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi mengetahui Riswan Joni membeli tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli itu dari Indra Jaya;
- Bahwa Saksi mengetahui yang mengeluarkan Akta Jual Beli tersebut adalah Camat;
- Bahwa Saksi tidak ada membaca batas-batas tanah yang ada dalam Akta Jual beli tersebut;
- Bahwa terakhir pembicaraan Saksi dengan H. Syamsuriadi ditempatnya, Saksi mengatakan "kalau tidak ada Saya kembali";
- Bahwa Saksi mengetahui sebelum ini ada Akta Jual Beli diperkarakan pada tahun 2016 dan isi Putusannya N.O;
- Bahwa Saksi ada sebagai Saksi pada saat adanya laporan di Polda;
- Bahwa Saksi terakhir ke objek perkara sudah lama
- Bahwa Saksi pernah ke Objek Perkara setelah adanya putusan N.O;
- Bahwa Saksi mengetahui ada pondok di atas Objek Perkara;
- Bahwa yang mendirikan pondok tersebut Riswan Joni;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan pondok tersebut didirikan;
- Bahwa sebelum putusan N.O sudah ada Pondok;
- Bahwa ada yang ditanyakan saksi sebelum Riswan Joni meminta bantuan untuk meminta Akta Jual Beli yaitu ke tempat H. Syamsuriadi ke Solok Selatan mengenai utang piutang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa Riswan Joni ada utang pada H. Syamsuriadi tetapi ada anggungan yang diberikan oleh Riswan Joni kepada H. Syamsuriadi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Riswan Joni ada datang ke Rumah Saksi untuk meminjam uang kepada saya;
- Bahwa Saksi mengetahui nama orang yang tercantum dalam Surat Pernyataan adalah H. Syamsuriadi;
- Bahwa nama Riswan Joni ada tercantum dalam Surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kaitan antara Akta Jual Beli dengan Surat yang dibuat oleh Notaris Enyda;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana sekarang Akta Jual Beli yang ada pada H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi mengetahui ada orang lain yang digugat oleh Riswan Joni selain H. Syamsuriadi yaitu Efendi dan ia kalah;
- Bahwa di dalam Surat Pernyataan tersebut tidak ada nama Titit Oktavia;
- Bahwa Saksi mengetahui dulunya pekerjaan Riswan Joni Sebagai Kontraktor sekarang Wiraswasta;
- Bahwa Riswan Joni pernah sebagai Kontraktor di Solok;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Riswan Joni pernah minta bantuan pada saat ia sebagai Kontraktor di Solok;
- Bahwa Saksi mengetahui Riswan Joni pernah membuat laporan ke Polda Sumatera Barat;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Sahnun Sahuri Siregar, S.H., M.H. di Polres Pesisir Selatan;
- Riswan Joni pernah bercerita kepada Saksi bahwa ia dilaporkan ke Polres Pesisir Selatan;
- Bahwa Riswan Joni juga ada bercerita kepada Saksi bahwa Enyda dilaporkan ke Polisi;
- Bahwa yang diperlihatkan Riswan Joni kepada Saksi yaitu Dokumen berupa fotokopi Akta Jual beli dan Surat Pernyataan;
- Bahwa Saksi tidak ada ke objek perkara sebelum pergi ke tempat H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi sudah lama kenal dengan Penggugat yaitu Riswan Joni;
- Bahwa Saksi tahu Surat Kuasa dibuat sesudah pergi ke tempat H. Syamsuriadi;
- Bahwa ada pondok di objek perkara Saksi diberi tahu oleh Riswan Joni;
- Bahwa Saksi pernah melihat pagar di Objek Perkara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mana yang dulu dibuat antara pagar dengan Pondok;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Surat Pernyataan diperlihatkan ada di rumah, ada juga di dalam mobil, waktu itu juga ada dibaca;
- Bahwa di dalam Surat Pernyataan itu ada dua pihak yaitu pihak I Riswan Joni dan pihak kedua H. Syamsuriadi;
- Bahwa ada bertanda tangan keduanya dalam Surat Pernyataan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Riswan Joni ada membuat komitmen baru setelah pulang dari Batang Aro;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Riswan Joni ada membuat laporan kehilangan di Polres Pesisir Selatan tentang kehilangan Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat (diperlihatkan bukti T.1/PR.1) dilihatkan oleh Riswan Joni;
- Bahwa Saksi diperlihatkan oleh Riswan Joni surat tersebut karena Riswan Joni pernah mengatakan kepada Saksi “tolong pinjamkan uang nanti lewat tanggal jatuh tempo suratnya”;
- Bahwa tujuan lain Riswan Joni memperlihatkan surat tersebut kepada Saksi untuk sebagai bukti bahwa ia berhutang kepada H. Syamsuriadi dan juga Riswan Joni malu sama tetangga maka dibuatlah surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang berinisiatif untuk membuat surat tersebut;
- Bahwa tidak ada pengakuan H. Syamsuriadi kepada Saksi bahwa Riswan Joni berhutang kepadanya;
- Bahwa tidak ada pengakuan H. Syamsuriadi kepada saksi bahwa Akta Jual Beli ada ditangannya;
- Bahwa Saksi tidak ada menanyakan Akta Jual Beli ada di tangan H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi mengetahui Riswan Joni melaporkan Enyda ke Majelis Kehormatan Notaris karena ada kaitannya dengan Akta Jual Beli, didalam surat Pernyataan dan Kuasa tersebut dibuat sebagai jual beli;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat tersebut diperlihatkan oleh Riswan Joni;
- Bahwa betul (diperlihatkan kepada Saksi bukti P-3 dan bukti T-II.1) yang diperlihatkan kepada Saksi;
- Bahwa menurut sepengetahuan Saksi ada bukti P-3 dan T-II.1 karena surat pernyataan sebelumnya diartikan sebagai surat jual beli sehingga muncul bukti P-3 dan T-II.1;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana hasilnya setelah Enyda dilaporkan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana kronologisnya sehingga Enyda dilaporkan oleh Riswan Joni;
- Bahwa Saksi mengetahui Riswan Joni berhutang bahan bangunan kepada H. Syamsuriadi dan hutang tersebut sudah diangsur tinggal sisanya Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa terjadi hutang tersebut;
- Bahwa jumlah utang Riswan Joni kepada H. Syamsuriadi seluruhnya Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan sudah diangsur tinggal sisanya Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);
- Bahwa surat Pernyataan tersebut ada dibaca sebagian dan ada juga dibaca sebagian di mobil;
- Bahwa Riswan Joni mau menanda tangani surat pernyataan tersebut karena Riswan Joni merasa malu dan lagi pula H. Syamsuriadi datang ke Rumah Riswan Joni dari pagi sampai Magrib, ada keluar tapi balik lagi ke Rumah Riswan Joni, ada disodorkan Air Minum tidak diminumnya, setelah dapat surat pernyataan tersebut baru H. Syamsuriadi pulang;
- Bahwa yang membuat/menulis surat pernyataan ( bukti P-2) kata Riswan Joni yaitu Desrianto;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kenapa H. Syamsuriadi tidak mau berangkat dari Rumah Riswan Joni tetapi maksud kedatangan H. Syamsuriadi ke Rumah Riswan Joni untuk menagih hutang;
- Bahwa munculnya surat pernyataan dan kuasa Setelah Akta Jual Beli dipegang oleh H. Syamsuriadi dan setelah itu baru Saksi pergi ke Batang Aro Solok Selatan;
- Bahwa Saksi mengetahui waktu pelunasan yang tercantum dalam surat pernyataan Tanggal 28 Februari 2014;
- Bahwa Saksi pergi ke tempat H. Syamsuriadi untuk menjemput Akta Jual Beli sekaligus melunasi hutang Tanggal 20 Februari 2014;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Akta Jual Beli ada ditangan H. Syamsuriadi;
- Bahwa ada upaya lain untuk mendapatkan Akta Jual Beli tersebut yaitu masalah ini diperkarakan sekarang di Pengadilan Negeri Painan;
- Bahwa Saksi mengetahui siapa Pemilik Objek Perkara sebelumnya yaitu Riswan Joni karena Saksi pernah ke Mandeh tempat objek perkara sekitar tahun 2007 sampai tahun 2008 setelah itu Saksi melihat Akta Jual Beli tahun 2010;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui nama yang tercantum dalam Akta Jual Beli tersebut adalah Riswan Joni dengan Indra Jaya dan objek perkara itu dari dulu sampai sekarang pemiliknya Riswan Joni;
- Bahwa tidak ada tanah H. Syamsuriadi disekitar objek perkara;
- Bahwa tidak pernah H. Syamsuriadi menguasai objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas objek perkara;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Sahnun Sahuri Siregar di Polda pada saat Riswan Joni melaporkan H. Syamsuriadi dan Desrianto karena waktu itu Saksi sedang mengantar pajak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Desrianto yang datang dan membuat surat pernyataan tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Riswan Joni sudah 13 (tiga belas) tahun;
- Bahwa Riswan Joni berhutang kepada H. Syamsuriadi dan juga meminjam uang kepada Saksi karena pada saat proyek Riswan Joni sampai Finalti tidak dibayar dan waktu itu Riswan Joni failit serta keuangannya Riswan Joni juga sedang sulit;
- Bahwa Saksi mengetahui laporan kehilangan Akta Jual beli dibuat setelah pergi ke tempat H. Syamsuriadi;
- Bahwa laporan surat kehilangan Akta Jual Beli tersebut dibuat karena Akta Jual Beli tersebut tidak jelas keberadaannya;

### 3. JASRIL RB:

- Bahwa Saksi mengetahui yang diperkarakan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah masalah tanah yang terletak di Mandeh;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan H. Syamsuriadi;
- Bahwa H. Syamsuriadi pernah datang ke tempat Saksi;
- Bahwa H. Syamsuriadi datang ke tempat Saksi untuk memperbarui surat tanah terletak di Sungai Gemuruh Kenagarian Mandeh yang ia punya;
- Bahwa surat yang diperbarui tersebut adalah surat keterangan;
- Bahwa Saksi menanda tangani surat tersebut kira-kira tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana hubungan Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa benar (bukti T-1/PR.5) yang Saksi tanda tangani;
- Bahwa Saksi bisa menanda tangannya karena Saksi waktu itu menjadi Wali Nagari Mandeh;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa disampaikan oleh H. Syamsuriadi kepada Saksi sebelum menanda tangani surat Keterangan tersebut kata H. Syamsuriadi kepada Saksi waktu itu tolong tanda tangani surat ini karena Saya (H. Syamsuriadi) ada punya tanah di Sungai Gemuruh dan sudah dibeli tanah tersebut lalu Saksi menjawab, ini tanah Riswan Joni kemudian dijawabnya bahwa Riswan Joni berhutang kepadanya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi H. Syamsuriadi tidak punya tanah di Sungai Gemuruh Kenagarian Mandeh;
- Bahwa Saksi ada turun ke lapangan untuk mengecek kebenarannya ternyata yang punya Riswan Joni;
- Bahwa Saksi ada menanyakan kepada Riswan Joni tentang bukti kepemilikan tanah tersebut bahwa ia berhutang kepada H. Syamsuriadi dan surat tanah tersebut diberikan kepada H. Syamsuriadi;
- Bahwa setelah Riswan Joni mengakui ia yang punya Saksi membuat surat pencabutan;
- Bahwa benar bukti P-6 surat yang Saksi buat;
- Bahwa Saksi membuat surat pencabutan tersebut karena antara Riswan Joni dengan H. Syamsuriadi sedang berperkara di Pengadilan;
- Bahwa Saksi mengetahui Riswan Joni sering datang ke tempat tanah yang diperkarakan tersebut sedangkan H. Syamsuriadi tidak ada;
- Bahwa Saksi mau menanda tangani Surat Keterangan tersebut karena kata H. Syamsuriadi ia ada punya tanah di Sungai Gemuruh kenagarian Mandeh;
- Bahwa yang ada di atas objek perkara adalah pondok dan pagar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada selain pondok dan pagar di atas objek perkara;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Riswan Joni membeli tanah tahun 2008 dari Riswan Joni yang datang kepada Saksi;
- Bahwa Saksi menjadi Wali Nagari sejak tahun 2011-2016;
- Bahwa di Mandeh dulunya harga tanah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta pertumpak/pertongkong dan tahun 2011 naik menjadi Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- BasSekarang harganya Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertumpak/pertongkong ada juga Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saat menanda tangani /mengeluarkan surat keterangan (bukti T-1/PR.5) Saksi Sebagai Wali Nagari yaitu dari tahun 2011-2016;
- Bahwa surat tersebut keluar/terbit tahun 2016 karena H. Syamsuriadi datang/bermohon kepada Saksi;
- Bahwa surat permohonan oleh H. Syamsuriadi ada dibuatkan oleh Sekretaris Wali Nagari, Sekretaris yang memberikan kepada H. Syamsuriadi, kemudian H. Syamsuriadi yang mengasihkan kepada Saksi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak ingat ada surat-surat lain diberikan sebelum surat tersebut dibuat;
- Bahwa sekretaris berbeda ruangan dengan Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang Akta Jual Beli nomor 72
- Bahwa Saksi ada membaca tentang surat yang disodorkan kepada Saksi oleh Sekretarisnya;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat Akta Jual Beli sebelum menanda tangani Surat Keterangan tersebut;
- Bahwa tidak ada diperlihatkan surat-surat lain pada saat Sekretaris membuat Surat Keterangan tersebut hanya KTP;
- Bahwa Saksi mengetahui surat (bukti P-6) dibuat tahun 2018;
- Bahwa Saksi membuat surat tersebut untuk membatalkan surat yang terdahulu (surat keterangan);
- Bahwa Saksi membuat surat tersebut di Kantor Wali Nagari Mandeh;
- Bahwa surat yang satu pakai kop surat yang satu lagi tidak karena surat yang satu (bukti P-6) Saksi yang membuat dan tidak menjadi Wali Nagari sedangkan surat yang satu lagi (bukti T-I/PR.5 dibuat pada saat Saksi menjadi Wali Nagari;
- Bahwa Saksi mengetahui yang punya Objek Perkara tersebut adalah Riswan Joni;
- Bahwa pada tahun 2018 Riswan Joni datang kepada Saksi bahwa objek perkara punya dia;
- Bahwa Riswan Joni waktu itu ada melihat surat bahwa Riswan Joni yang punya objek perkara di Rumah Saksi;
- Bahwa Saksi hanya membaca sampul suratnya saja;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat nama didalam Akta Jual Beli Tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui objek perkara dibeli tahun 2008;
- Bahwa Saksi kenal dengan H. Syamsuriadi beliau orang solok
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan H. Syamsuriadi waktu ia datang ke Mandeh;
- Bahwa Saksi tahu permasalahan yang terjadi antara Riswan Joni dengan H. Syamsuriadi adalah masalah tanah;
- Bahwa Saksi tahu Riswan Joni sebagai pemborong seperti Pasar, Jalan dan lain sebagainya;
- Bahwa Saksi tidak tahu Riswan Joni ada pekerjaan di Solok;
- Bahwa Saksi tidak pernah pergi ke objek perkara tetapi Saksi pernah lewat melalui objek perkara hendak pergi ke Tarusan dan Saksi lihat waktu ada Pondok dan Pagar;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dibuat Pondok dan Pagar tersebut;
- Bahwa Saksi tahu bahwa objek perkara tidak punya H. Syamsuriadi Ketika Riswan Joni melihat Akta Jual Beli dan mengakui bahwa objek perkara punya Riswan Joni;
- Bahwa Saksi tahu letak Objek Perkara di Sungai Gemuruh Kenagaraan Mandeh;
- Bahwa kenagarian Mandeh pemekaran dari Kenagarian Nanggalo;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Wali Nagari berhak mengeluarkan Surat apa saja yang berhubungan dengan tanah untuk membuat Akta Jual beli, Sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa bedanya surat penguasaan fisik dengan surat kepemilikan;
- Bahwa dalam Surat tersebut menerangkan H. Syamsuriadi menguasai;
- Bahwa Saksi membuat surat (bukti T-I/PR.5) tersebut dasarnya karena kata H. Syamsuriadi Riswan Joni berhutang kepadanya dan diborohkan Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana cara H. Syamsuriadi menguasai objek perkara tersebut;
- Bahwa pada Februari 2018 Saksi sudah tidak menjadi Wali Nagari;
- Bahwa Riswan Joni Menjelaskan Objek Perkara ini Berperkara sejak Agustus 2016;
- Bahwa Surat tersebut (bukti P-6) tidak ada disampaikan ke Wali Nagari baru;
- Bahwa Saksi sendiri yang membawa surat tersebut ke Kantor Camat;
- Bahwa tidak ada surat tersebut ditinggalkan arsipnya untuk Camat;
- Bahwa Wali Nagari baru tidak tahu bahwa ada surat pembatalan;
- Bahwa sekarang Wali Nagari baru tidak tahu antara Penggugat dengan Tergugat I berperkara;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Riswan Joni punya tanah yaitu objek perkara sekarang sejak tahun 2008;
- Bahwa waktu itu Saksi belum menjabat sebagai Wali Nagari;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Riswan Joni punya tanah yaitu objek perkara sekarang karena Riswan Joni datang ke Rumah Saksi menceritakan bahwa ia punya tanah di Sungai Gemuruh Kenagarian Mandeh;
- Bahwa Saksi mengenal Riswan Joni di jalan;
- Bahwa Saksi tidak ada diajak oleh Riswan Joni ke objek perkara Saksi mengetahui objek perkara tahun 2016;
- Bahwa Saksi ada melihat Riswan Joni membuat Pondok dan Pagar 3 (tiga tahun) yang lewat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Surat yang diperlihatkan oleh H. Syamsuriadi berupa Akta Jual Beli asli atau fotokopi ;
- Bahwa tidak ada Surat lain yang dilihatkan oleh H. Syamsuriadi kepada Saksi;
- Bahwa menurut Saksi Surat yang dikeluarkan itu kuat dan yakin alasannya;
- Bahwa tidak ada H. Syamsuriadi menguasai objek perkara setelah saksi mengeluarkan Surat untuk H. Syamsuriadi tersebut;
- Bahwa H. Syamsuriadi tidak ada ke objek perkara dan Saksi juga tidak ada melihat ke objek perkara;
- Bahwa sebelum dan sesudah saksi menjadi Wali Nagari H. Syamsuriadi tidak ada menguasai objek perkara;
- Bahwa tujuan Saksi untuk membuat Surat pencabutan (bukti P-6) tersebut agar Saksi jangan terlibat dalam perkara ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa syarat-syarat untuk mengajukan Surat Keterangan Penguasaan Fisik yaitu KTP, Umur, Tempat tinggal dan letaknya;
- Bahwa ada Surat dasar kepemilikan untuk membuat Surat Keterangan Penguasaan Fisik yaitu Surat Akta Jual Beli antara Riswan Joni dengan Indra Jaya dan Surat tersebut ada pada H. Syamsuriadi serta H. Syamsuriadi mengatakan bahwa Riswan Joni berhutang kepadanya;
- Bahwa saksi tidak ada melihat Surat perjanjian berhutang hanya secara lisan saja;
- Bahwa Akta Jual Beli (bukti T.I/PR.3) yanglihatkan kepada saksi sebagai jaminan hutang;
- Bahwa tidak ada Surat (bukti P-2) dillihatkan kepada saksi;
- Bahwa tidak ada Surat-Surat lain yang dillihatkan kepada saksi oleh H. Syamsuriadi;
- Bahwa tanah dijual sebidang-bidang ada Rp.50.000.000,00 dan ada juga Rp.100.000.000,00;
- Bahwa saksi tidak ada melihat Sertifikat setelah adanya Surat pencabutan;
- Bahwa tanah yang diminta Surat ketarangannya oleh H. Syamsuriadi sama dengan tanah yang dimiliki oleh Riswan Joni;

#### 4. INDRA JAYA:

- Bahwa saksi mengetahui yang diperkarakan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah tanah;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah yang diperkarakan di Mandeh Kecamatan Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang diperkarakan itu  $\pm 99.040$  M2
- Bahwa saksi mengetahui batas-batasnya yaitu:
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Sungai Gemuruh;
  - Sebelah Utara berbatas dengan peladangan Oyon;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan peladangan Risnaldi;
- Bahwa tanah yang diperkarakan itu dibeli Riswan Joni kepada Saksi pada tahun 2008;
- Bahwa sekarang Objek Perkara dikuasai oleh Riswan Joni;
- Bahwa pada saat Objek Perkara dibeli kepada Saksi ada dibuat Akta Jual Beli di Kantor Camat Tarusan;
- Bahwa surat (bukti P-2 dan bukti T.I/PR.3) benar dan saksi pernah melihatnya;
- Bahwa Saksi ada menerangkan di Kantor Camat batas-batas yang benar tetapi jika ada yang dirubah saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Objek Perkara tersebut dikuasai Riswan Joni dan Istriya yang bernama Titit Oktavia, S.H;
- Bahwa sekarang ada pondok dan pagar di atas Objek Perkara;
- Bahwa yang sering membersihkan Objek Perkara adalah Riswan Joni;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada tanaman di atas Objek Perkara;
- Bahwa pada tahun 2008 hanya ada semak belukar dan jalan setapak diatas Objek Perkara;
- Bahwa dulu Objek Perkara dibeli Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Saksi oleh Riswan Joni
- Bahwa sekarang Objek Perkara Bernilai Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per-Ha (Hektar);
- Bahwa sekarang jalan ke Objek Perkara sudah bagus;
- Bahwa Saksi sering ke Objek Perkara;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Riswan Joni berutang kepada H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi tidak mengenal dengan baik H. Syamsuriadi tetapi saksi tahu namanya;
- Bahwa Saksi ada mendengar bahwa H. Syamsuriadi bersama kemenakannya datang ke Rumah Riswan Joni untuk menagih hutang dan waktu itu H. Syamsuriadi bersama kemenakannya dari pagi sampai Magrib di Rumah Riswan Joni karena Riswan Joni stress maka diberikanlah Akta Jual Beli tersebut kepada H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi mendengar cerita tersebut 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi sudah kenal lama dengan Riswan Joni;
- Bahwa setahu Saksi ada usaha Riswan Joni untuk membayar utang tetapi Akta Jual Beli masih ditangan H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan H. Syamsuriadi untuk memegang Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa Saksi ada diperlihatkan surat (bukti P-5);
- Bahwa menurut saksi batas-batas yang benar yaitu Utara berbatas dengan tanah Oyon sekarang sudah dibeli oleh Riswan Joni dan Timur berbatas dengan Sungai Gemuruh;
- Bahwa sekarang masih ada saksi ke objek perkara karena Minggu kemaren Saksi bersama Riswa Joni ikut membersihkan objek perkara
- Bahwa pada saat pengurusan Akta Jual Beli ada pergi ke Kantor Wali Nagari baru ke Kantor Camat bersama Riswan Joni, Isterinya dan Saksi sendiri;
- Bahwa pada saat pengurusan Akta Jual Beli ada dilengkapi dengan Surat sepadan;
- Bahwa ada semua sepadan menanda tangannya;
- Bahwa Saksi mengetahui ada perubahan batas yaitu sebelah Utara berbatas dengan tanah Oyon dulunya berbatas dengan Sungai Gemuruh, setelah keluar Akta Jual Beli Nomor 72;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ada melihat Akta Jual Beli Nomor 72;
- Bahwa saksi ada melihat Surat Perubahan Batas;
- Bahwa setahu saksi Riswan bersama Isterinya tidak ada membuat Akta di Notaris;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Surat pelanggaran kode etik yang dibuat oleh Enyda dan Saksi tidak ada menanyakan kepada Riswan Joni;
- Bahwa Saksi pernah digugat selain perkara sekarang;
- Bahwa Saksi waktu itu orang Sumando bernama Samsuir;
- Bahwa waktu itu disidangkan di Pengadilan Negeri Painan;
- Bahwa Riswan Joni juga ikut sebagai Tergugat;
- Bahwa Saksi ada melihat Surat bahwa objek perkara sebelah Utara berbatas dengan tanah Oyon;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar cerita dari Riswan Joni bahwa ia melaporkan H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Riswan Joni dan Dewi melaporkan Enyda dua tahun yang lalu, diberitahu oleh Riswan Joni dikedai depan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Riswa Joni sejak Saksi menginjakkan kaki di Sumatera Barat sampai sekarang;
- Bahwa kondisi kesehatan Riswan Joni saat ia bercerita kepada saksi yaitu pada tahun 2016 kurang sehat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Riswan Joni menjadi Calon Legislatif;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Riswan Joni menjadi kader pemilihan;
- Bahwa setahu saksi Riswan Joni tinggal di Rumah Mertuanya;
- Bahwa setahu saksi ada surat lain yang dimasukkan ke Camat yaitu surat sepadan;
- Bahwa Saksi menerangkan batas sepadan ada yang menanda tangani untuk yang kedua saksi tidak ada melihat;
- Bahwa ada diarsipkan surat-surat saat Jual Beli;
- Bahwa yang mengetik surat (bukti T-I/PR.3) orang Kelurahan;
- Bahwa Saksi ada mengajukan perubahan batas;
- Bahwa yang dirubah di surat bukan fisik;
- Bahwa keadaan dulunya objek perkara datar dan sekarang setelah dijual ke Riswan Joni model berbukit karena tanah Jalan sebagian ada di bawah keluar sebagian dipindahkan ke tanah objek perkara;
- Bahwa jalan dekat Objek Perkara dibuat pada tahun 2010;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada minta pada saat jalan itu dibuat;
- Bahwa Saksi mengetahui munculnya perkara tentang Objek Perkara tersebut pada tahun 2016;
- Bahwa tidak ada Riswan Joni membuat surat peralihan hak tentang objek perkara sampai sekarang;
- Bahwa tidak ada Pihak yang merasa keberatan saat Objek Perkara dibersihkan;
- Bahwa Saksi mengetahui ada Pondok yang dibuat untuk berteduh;
- Bahwa ada dibuat surat batas sepadan ada dilampirkan sebelum terbitnya Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan H. Syamsuriadi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu surat yang diperlihatkan untuk pembetulan Akta Jual Beli yaitu Surat Keterangan;
- Bahwa Saksi mengetahui letak objek perkara di Sungai Gemuruh Kenagarian Mandeh;
- Bahwa yang mempunyai Objek Perkara sebelum saksi membelinya yaitu Sam Sebo yang didapatnya dariancang latiah dan Saksi tahun 2008 juga Saksi jual tahun 2008;
- Bahwa tidak ada yang keberatan saat saksi membeli objek perkara itu kepada Sam Sebo;
- Bahwa tidak ada yang keberatan saat saksi menjual kepada Riswan Joni
- Bahwa yang saksi tanam waktu itu Cengkeh dan Pala, tetapi tidak hidup;
- Bahwa Riswan Joni dan Istrinyai yang membeli objek perkara itu kepada saksi sendiri yang menjualnya;
- Bahwa sebelum terjadi jual beli Riswan Joni bersama Isterinya ada melihat objek perkara;
- Bahwa sekarang saksi masih melihat objek perkara dan dikuasai oleh Riswan Joni dengan cara membersihkannya;
- Bahwa ada Riswan Joni bercerita di kedai 2 (dua) tahun yang lalu kepada saksi bahwa ia punya utang sejumlah Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) , sebagai jaminannya diberikan Akta Jual Beli;
- Bahwa ada juga bercerita Riswan Joni kepada saksi bahwa ia mau melunasi hutang agar Akta Jual beli diberikan;
- Bahwa saksi mengetahui Akta Jual Beli ada di tangan H. Syamsuriadi karena Riswan Joni bercerita kepada Saksi 2 (dua) tahun yang lalu tanggal dan bulan lupa H. Syamsuriadi datang ke Rumah Riswan Joni untuk menangih hutang dan harus dibayar karena H. Syamsuriadi dari pagi sampai Magrib di Rumah Riswan Joni dan dibawah tekanan makanya Riswan Joni memberikan Akta Jual Beli kepada H. Syamsuriadi
- Bahwa pada saat itu tidak ada dibuat Surat perjanjian kata Riswan Joni;
- Bahwa setahu saksi ada usaha Riswan Joni untuk melunasi hutangnya pada H. Syamsuriadi tetapi tidak berhasil;
- Bahwa menurut cerita Riswan Joni sekarang Akta Jual Beli tersebut masih ada di tangan H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi ada mendengar adanya penggelapan Akta Jual Beli diceritakan Riswan Joni;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang dilaporkan itu bernama Enyda;
- Bahwa Enyda ada dilaporkan ke Majelis Kehormatan Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dan hasil dilaporkannya Enyda ke Majelis Kehormatan Notaris;
- Bahwa saksi mengetahui yang melaporkan Enyda ke Majelis Kehormatan Notaris yaitu Riswan Joni;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi tujuan Riswan Joni melaporkan Enyda ke Majelis Kehormatan Notaris karena melanggar kode etik kata Riswan Joni;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat surat-surat lain;
- Bahwa Saksi tidak ada bertemu langsung dengan H. Syamsuriadi;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat berupa surat pernyataan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013, diberi tanda **T.I/PR.1**;
2. Fotokopi Surat Notaris ENYDA, S.H., M.Kn., No.61 tanggal 27 Maret 2014, diberi tanda **T.I/PR.2**;
3. Fotokopi Surat Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008, tanggal 22 Oktober 2008, diberi tanda **T.I/PR.3**;
4. Fotokopi Surat Berita Acara Penyitaan tanggal 13 Februari 2018, sesuai dengan aslinya, diberi tanda **T.I/PR.4**;
5. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 140/116/S-Ket/WN-MDH/VIII-2016, tanggal 19 Agustus 2016, diberi tanda **T.I/PR.5**;
6. Fotokopi Cek No QR 412700, tanggal 15 Desember 2012, diberi tanda **T.I/PR.6**;
7. Fotokopi Surat Laporan Kehilangan Barang Nomor LKB/725/C.1/IX/SPKT-B/2015, tanggal 30 September 2015, diberi tanda **T.I/PR.7**;
8. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/435/B/XII/2017/SPKT-11/Res Pes-Sel, tanggal 22 Desember 2017, diberi tanda **T.I/PR.8**;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Barat Resor Pesisir Selatan Nomor SP2HP/114/VIII/2018/Reskrim, tanggal 06 Agustus 2018, diberi tanda **T.I/PR.9**;
10. Fotokopi Salinan Putusan Perdata Nomor 20/Pdt.G/2016/PN Pnn, diberi tanda **T.I/PR.10**;
11. Fotokopi Surat Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 951.1/13.01/600/IX/2017, tanggal 11 September 2017, diberi tanda **T.I/PR.11**;
12. Fotokopi foto tanggal 6 Agustus 2016, diberi tanda **T.I/PR.12**;
13. Fotokopi foto tanggal 25 Februari 2018, diberi tanda **T.I/PR.13**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/194/B/VIII/2016/SPKT-III/Res Pes-Sel, diberi tanda **T.I/PR.14**;

15. Fotokopi Daftar Calon Tetap Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Dalam Pemilihan Umum Tahun 2014, tanggal 21 Agustus 2013, diberi tanda **T.I/PR.15**;

Menimbang, bahwa setelah fotokopi bukti surat tersebut diteliti oleh Majelis Hakim di persidangan, fotokopi bukti surat **T.I/PR.1, T.I/PR.2, T.I/PR.4, T.I/PR.5, T.I/PR.6, T.I/PR.9, T.I/PR.10, T.I/PR.11, T.I/PR.12, T.I/PR.13, T.I/PR.14** telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan fotokopi bukti surat **T.I/PR.3, T.I/PR.7, T.I/PR.8, dan T.I/PR.15** telah dibubuhi materai cukup, namun setelah dicocokkan dengan surat pbandingnya ternyata tidak ada aslinya dan merupakan fotokopi dari fotokopi, kemudian semua surat bukti tersebut diperlihatkan kepada Kuasa Hukum Penggugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas, sedangkan aslinya dikembalikan kepada Kuasa Hukum Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain mengajukan bukti surat, Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan saksi-saksi ke persidangan dan telah didengar keterangannya di bawah sumpah dan saksi-saksi tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

**1. SURIADI:**

- Bahwa saksi mengetahui apa yang diperkarakan antara para Penggugat dengan para Tergugat yaitu masalah tanah;
- Bahwa saksi mengetahui dimana letak tanah yang diperkarakan itu letaknya di Jalan ke Mandeh;
- Bahwa saksi tidak tahu lokasi tempat objek perkara itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kecamatan tempat letak tanah yang diperkarakan itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah yang diperkarakan itu
- Bahwa saksi pernah ke objek perkara;
- Bahwa saksi dibawa oleh Milus yaitu orang Sumando dari Tergugat I untuk meramba objek perkara tahun 2014;
- Bahwa selain saksi yang ikut meramba objek perkara yaitu Loni, Milus dan Herman;
- Bahwa selain merambah saksi juga menanam cengkeh dan pala;
- Bahwa saksi merambah objek perkara selama 2 (dua) minggu;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum dirambah ada kebun karet di samping tanah yang dirambah itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik kebun karet tersebut;
- Bahwa selain kebun karet dekat objek perkara ada Sungai Gemuruh dan ada juga perkebunan lain yang saksi tidak tahu pemiliknya;
- Bahwa objek perkara ada bersepadan dengan jalan ke Mandeh;
- Bahwa tidak ada pondok dan pagar saat saksi merambah objek perkara yang ada hanya semak belukar;
- Bahwa tidak ada yang melarang saksi saat merambah objek perkara;
- Bahwa pekerjaan saksi pada saat merambah objek perkara tidak selesai karena waktu itu cuaca buruk dan sampai sekarang tidak ada lagi dikerjakan;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana cara H. Syamsuriadi mendapatkan objek perkara itu;
- Bahwa Saksi dan Milus yang menanam Cengkeh dan Pala;
- Bahwa Saksi ada menanyakan kepada Milus status Objek Perkara katanya objek perkara dibeli oleh H. Syamsuriadi kepada siapa dibeli saksi tidak tahu;
- Bahwa sekarang saksi tidak ada lagi ke objek perkara;
- Bahwa masih ada Cengkeh dan Pala yang saksi tanam tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak merambah semua objek perkara;
- Bahwa saksi menanam Cengkeh dan Pala sebanyak 400 (empat ratus) batang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tumbuh atau tidak Cengkeh dan Pala yang saksi tanam itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui para Penggugat dan para Tergugat berperkara di Pengadilan Negeri Painan;
- Bahwa Saksi tidak ada melihat Akta Jual Belinya dan tidak pula dilihatkan serta kata Milus objek perkara dibeli;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sekarang yang menguasai objek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas objek perkara;
- Bahwa saksi mengetahui letak Sungai Gemuruh sebelah bawah objek perkara, berlawanan arah dengan Jalan ;
- Bahwa hubungan Milus Sumando dari H. Syamsuriadi Sumando
- Bahwa saksi tidak ada ditunjukkan peta untuk merambah objek perkara karena yang menyuruh Milus;
- Bahwa yang ditanam diatas objek perkara Cengkeh dan Pala;
- Bahwa saksi ke objek perkara pada tahun 2014;
- Bahwa objek perkara sebelum saksi disuruh merambanya semak belukar;
- Bahwa Tanaman yang ada sebelum diramba yaitu kayu;
- Bahwa tidak ada pondok pada saat saksi merambah objek perkara;

## 2. JONI:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui yang diperkarakan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yaitu masalah tanah;
- Bahwa saksi mengetahui dimana letak tanah yang diperkarakan itu letaknya di Mandeh Kecamatan saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi mengetahui tentang tanah yang diperkarakan itu Karena saksi dibawa oleh Suriadi guna merambah tanah tersebut;
- Bahwa saksi pergi merambah tanah tersebut bersama 4 (empat) orang dengan saksi tetapi nama yang lainnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batasnya:
  - Didepan berbatas dengan Jalan;
  - Belakang berbatas dengan Sungai;
  - Sebelah Kanan berbatas dengan Karet;
  - Sebelah Kiri berbatas dengan tanah kosong;
- Bahwa saksi merambah tanah tersebut selama dua minggu;
- Bahwa saksi selama merambah di tanah tersebut merasa aman-aman saja;
- Bahwa pada saat saksi merambah tanah tersebut tidak ada Pondok dan Pagar;
- Bahwa yang menunjukan kepada saksi tanah yang akan dirambah yaitu Suriadi;
- Bahwa yang memberi gaji kepada saksi yaitu Pak Suriadi;
- Bahwa saksi tidak ada melihat berupa Plang di atas objek perkara;
- Bahwa saksi tidak ada menanam tanaman diatas objek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik kebun karet di sebelah kanan;
- Bahwa sebelah kiri dari objek perkara ada berbentuk rimba;
- Bahwa saksi merambah objek perkara itu sampai ketepi Sungai;
- Bahwa saksi tidak tahu apa nama Sungai yang dibelakang objek perkara itu;
- Bahwa dibuka Jalan dekat objek perkara itu pada tahun 2014;
- Bahwa saksi tidak ada lagi ke objek perkara setelah selesai merambah;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana keadaan Jalan dekat objek perkara sekarang;
- Bahwa saksi waktu itu tidak ikut menanam Cengkeh dan Pala;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat dengan para Tergugat berperkara;
- Bahwa yang mengajak saksi untuk merambah objek perkara yaitu Suriadi;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas objek perkara;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menyuruh Suriadi untuk membawa saksi merambah objek perkara;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan orang bernama Milus;
- Bahwa saksi sampai selesai merambah waktu itu;
- Bahwa waktu itu tidak ada ditanam;
- Bahwa tidak ada bercerita pekerja yang lain kepada saksi tentang objek perkara;
- Bahwa tidak ada tanda Plang pada saat saksi masuk ke objek perkara;



- Bahwa tidak ada orang lain keberatan saat saksi merambah objek perkara itu;

### 3. N. EFFENDI:

- Bahwa saksi mengetahui dipermasalahkan antara para Penggugat dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui dimana letak tanah yang diperkarakan itu letaknya di Sungai Gemuruh Jalan Mandeh;
- Bahwa saksi mengetahui saksi objek perkara itu berupa tanah peladangan;
- Bahwa saksi tahu kalau dibawa ke objek perkara;
- Bahwa luas objek perkara yaitu  $\pm 99.000 \text{ M}^2$  dan saksi tahunnya Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa saksi terakhir ke objek perkara pada tahun 2016/2017;
- Bahwa saksi ada mempunyai tanah di dekat objek perkara;
- Bahwa saksi mengetahui di atas objek perkara belum ada ditanami dan Pondok dibangun oleh Penggugat berupa Pondok kayu;
- Bahwa pondok itu dibangun pada tahun 2017;
- Bahwa saksi mengetahui pemilik di dalam Akta Jual Beli pemiliknya Riswan Joni;
- Bahwa tanah saksi ada dekat objek perkara termasuk objek perkara sekarang adalah tanah saksi, berdasarkan Surat dari Kerapatan Adat Nagari;
- Bahwa di dalam Akta Jual Beli ada tercantum nama Titit Oktavia;
- Bahwa ada batas-batas objek perkara dicantumkan dalam akta jual beli tetapi saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Penggugat membeli objek perkara;
- Bahwa saksi mengetahui Akta Jual Beli (AJB) ada ditangan H. Syamsuriadi kira-kira tahun 2016 sampai 2017 Saksi ada menerima laporan bahwa objek perkara ada orang yang meramba. Kemudian Saksi pergi ke rumah orang yang meramba tersebut dan ia mengatakan kepada Saksi, objek perkara tersebut sudah dibeli oleh H. Syamsuriadi, selanjutnya Saksi menelpon H. Syamsuriadi dan Saksi tanya waktu itu kenapa diramba dan ia mengatakan bahwa objek perkara tersebut sudah dibeli;
- Bahwa setelah itu saksi ada bertemu dengan H. Syamsuriadi di Padang;
- Bahwa ada dilihatkan kepada saksi Akta Jual Beli (AJB) oleh H. Syamsuriadi;
- Bahwa H. Syamsuriadi membelinya kepada Riswan Joni;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa dan kapan dibelinya;
- Bahwa objek perkara tersebut belum ada Sertifikatnya;
- Bahwa ada Riswan Joni mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat;
- Bahwa belum terbit Sertifikatnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertifikatnya tidak terbit karena pada saat Riswan Joni mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat Saksi dikasih tahu oleh orang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pesisir Selatan bahwa, kemudian Saksi mengajukan penolakan dan juga memberitahu kepada H. Syamsuriadi bahwa Riswan Joni mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat;
- Bahwa saksi mengetahui atas dasar Surat Kehilangan dari Polisi Riswan Joni mengajukan pembuatan Sertifikat;
- Bahwa saksi ada mendapatkan Surat Kehilangan dari Polisi tersebut berupa fotokopinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa kegiatan Riswan Joni dari tahun 2016 sampai dengan 2017;
- Bahwa saksi ada bertemu di Padang dengan H. Syamsuriadi katanya objek perkara itu sudah dibeli kepada Riswan Joni;
- Bahwa tanah saksi disekitar objek perkara Sebanyak 5 (lima) Ha;
- Bahwa saksi ada melihat surat (bukti T.I/PR.7) dan Saksi menyerahkan kepada H. Syamsuriadi;
- Bahwa saksi melihat Surat tersebut sebelumnya di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pesisir Selatan;
- Bahwa saksi mengetahui Surat tersebut ada di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pesisir Selatan Karena Riswan Joni akan mengajukan pembuatan Sertifikat;
- Bahwa Surat tersebut untuk persyaratan mengajukan permohonan Sertifikat;
- Bahwa ada mediasi tetapi tidak berhasil karena ada orang pihak ketiga;
- Bahwa saksi tidak ada melihat Surat permohonan pembuatan Sertifikat atas nama Riswan Joni;
- Bahwa ada Surat Pernyataan sehingga saksi dilaporkan yang membuat Surat tersebut Saksi, tetapi yang menjalankan tanda tangan Sijon;
- Bahwa isi Surat pernyataan tersebut menyatakan bahwa tanah tersebut adalah cancang latiah Kasir maka Saksi dilaporkan;
- Bahwa saksi memperoleh hak atas tanah saksi yang ada dekat objek perkara Atas dasar surat dari Kerapatan Adat Nagari;
- Bahwa yang melaporkan saksi ke Kantor Polisi yaitu Sigra bersama Ninik Mamak kemudian laporan tersebut dicabut dan dilaporkan lagi oleh Cinde;
- Bahwa saksi ditahan di Kantor Polisi selama 5 (lima) hari;
- Bahwa saksi 5 (lima) hari ditahan di Kantor Polisi karena adanya Surat Pernyataan (Penyerahan tanah);
- Bahwa yang menanda tangani Surat Pernyataan tersebut yaitu Saksi bersama Isteri dan Riswan Joni, Titi Oktavia beserta Junizar;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sudah belum ada pondok berdiri di objek perkara saat gugatan masuk ke Pengadilan Negeri Painan;
- Bahwa saksi tidak ada melihat Akta Jual Beli (AJB) antara H. Syamsuariadi dengan Riswan Joni;
- Bahwa saksi tidak ada melihat surat-surat lain berupa surat jual beli tentang objek perkara;
- Bahwa saksi ada dilaporkan ke Polisi tentang surat pernyataan karena Saksi yang membuat surat pernyataan tersebut, tetapi untuk menandatangani tidak Saksi akhirnya Saksi membuat perdamaian dengan ketentuan tanah diberikan kepada Riswan Joni dan laporan dicabut oleh yang melaporkan;
- Bahwa saksi tidak tahu dengan batas-batas objek perkara;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang bernama Oyon;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa Oyon ada punya tanah dekat objek perkara;
- Bahwa objek perkara itu dibeli oleh Riswan Joni kepada Indra Jaya;
- Bahwa isi surat pernyataan yang dilaporkan ke Polisi tersebut menyatakan tanah milik Kasir;
- Bahwa yang membuat surat pernyataan tersebut Saksi sendiri tetapi yang meminta tanda tangan bukan Saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tujuan orang-orang tersebut untuk menandatangani surat pernyataan tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan membuat surat pernyataan tersebut;
- Bahwa yang dulu keluar adalah surat dari Kerapatan Adat Nagari dari pada surat pernyataan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Riswan Joni membeli objek perkara itu;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah yang saksi beli kepada Kasir sudah ada Akta Jual Belinya atas nama Riswan Joni dibelinya kepada Indra Jaya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada Indra Jaya berladang dulunya di atas objek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sebelum dijual objek perkara itu darimana Indra Jaya mendapatnya;
- Bahwa pondok yang ada di atas objek perkara setahu saksi pondok itu dibuat setelah sidang dengan Saksi;
- Bahwa saksi tahu bahwa ada pondok di atas objek perkara dari tukang, katanya Riswan Joni yang menyuruh tetapi kapan dibuat Saksi lupa;
- Bahwa pondok tersebut dibangun setelah adanya Akta Jual Beli;
- Bahwa pada tahun 2016 sampai dengan 2017 tidak ada yang menguasai objek perkara;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi terakhir ke objek perkara pada tahun 2017;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa sekarang yang menguasai objek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada diatas objek perkara selain pondok;
- Bahwa surat pernyataan tersebut isinya bahwa tanah yang ada dalam Akta Jual Beli diberikan kepada Riswan Joni, pernyataan ini hanya sepihak;
- Bahwa saksi membuat surat pernyataan tersebut Karena Saksi membuat perdamaian dengan orang yang melaporkan Saksi serta tanah diserahkan kepada Riswan Joni;
- Bahwa tanah yang diserahkan kepada Riswan Joni masuk ke dalam Akta Jual beli atas nama Riswan Joni;
- Bahwa yang dulu dilakukan jual beli antara Riswan Joni dengan Indra Jaya daripada jual beli antara saksi dengan Kasir;
- Bahwa saksi pernah melihat surat (bukti P.1);
- Bahwa saksi pertama kali melihat surat tersebut sebelum Saksi membeli tanah ke Kasir, Saksi sudah melihatnya pada Indra Jaya;
- Bahwa saksi membeli tanah kepada Kasir karenaancang latiah Kasir dan Saksi mendapat informasi juga dari Kasir bahwa Kasir pernah meminjam uang kepada Indra Jaya sebanyak Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) kemudian tanpa sepengetahuan Kasir, Indra Jaya menjual tanah kepada Riswan Joni, setelah Saksi membelinya surat dari Kerapatan Adat Nagari ada;
- Bahwa saksi ada menanyakan di sekitar objek perkara bagaimana status tanah yang dibeli tersebut memang tanah ituancang latiah Kasir;
- Bahwa saksi mau membelinya karena adanya surat alas hak dari Kerapatan Adat Nagari makanya Saya mau membelinya;
- Bahwa tanah saksi seluas 5 (lima) ha (Hektar) yang ditengah-tengah objek perkara adalah tanah Saksi yang sekelingnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa batas-batas tanah yang saksi beli kepada Kasir;
  - Sebelah Timut berbatas dengan tanah Rangkayo Bungsu;
  - Sebelah Barat berbatas dengan peladangan Iswandi Latif;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Gemuruh;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan mandeh dulunya Jalan tanah;
  - Dan batas-batas tersebut ada tercantum dalam Surat Kerapatan Adat Nagari;
- Bahwa saksi belum pernah menguasai tanah yang saksi beli;
- Bahwa saksi mengajukan gugatan pada saat sidang di Pengadilan Negeri Painan kepada H. Syamsuriadi dan Notaris Enyda;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang melaporkan saksi ke kantor Polisi;
- Bahwa pada saat membuat surat pernyataan untuk berdamai tidak ada tekanan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu dasar penyerahan tanah kepada Riswan Joni saat membuat surat pernyataan;
- Bahwa saat itu saksi tidak ada menghubungi Riswan Joni;

#### 4. MUSITAL:

- Bahwa Saksi mengetahui yang diperkarakan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah tanah;
- Bahwa saksi mengetahui dimana letak tanah yang diperkarakan itu letaknya di Mandeh;
- Bahwa saksi jika dibawa tanah tersebut, saksi bisa menunjukan tanah yang diperkarakan itu;
- Bahwa saksi tahu batas-batasnya:
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Oyon;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Mandeh;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Gemuruh;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Iswandi Latif;
- Bahwa saksi mengetahui objek perkara milik H.Syamsuriadi
- Bahwa saksi tahu dari Akta Jual Beli antara Riswan Joni dengan H. Syamsuriadi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan dibuat Akta Jual beli tersebut;
- Bahwa saksi ada melihat sekilas surat Akta Jual beli dari Notaris;
- Bahwa pemilik objek perkara sebelum keluar surat Akta Jual Beli dari Notaris yaitu Riswan Joni;
- Bahwa saksi mengetahui objek perkara karena Saksi dibawa oleh Anto, Riswan Joni, Zainal untuk jalan-jalan ke Mandeh;
- Bahwa saksi duduk di Rumah Anto dan Riswan Joni juga sebelum dibawa ke Mandeh;
- Bahwa tujuan mereka saksi dibawa ke Mandeh untuk menunjukan objek perkara;
- Bahwa sebelumnya saksi tidak kenal dengan Riswan Joni;
- Bahwa yang dilakukan Riswan Joni dan Zainal setiba di objek perkara yaitu menunjukan batas-batas tanah;
- Bahwa Zainal mau menunjukan batas-batasnya karena Zainal orang Mandeh dan Kepala Desa
- Bahwa yang membawa Riswan Joni ke objek perkara Zainal;
- Bahwa saksi dibawa ke objek perkara oleh Riswan Joni, Zainal dan Anto pada tahun 2014;
- Bahwa belum ada pondok pada saat saksi dibawa ke objek perkara;
- Bahwa saksi tidak tahu Riswan Joni menggarap serta menyuruh orang lain untuk menggarap objek perkara;
- Bahwa saksi tidak ada membaca isi surat yang diperlihatkan tadi;
- Bahwa saksi melihat surat tersebut pada tahun 2014;
- Bahwa saksi mengetahui hubungan Anto dengan Penggugat Riswan Joni yaitu Anto kemenakan Riswan Joni;
- Bahwa saksi diajak oleh mereka ke Mandeh/objek perkara karena saksi belum pernah kesana;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ada diberitahu oleh Riswan Joni atau bercerita tentang objek perkara;

## 5. MILUS:

- Bahwa saksi mengetahui yang diperkarakan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah tanah;
- Bahwa letak tanah yang diperkarakan itu letaknya di Jalan Mandeh Kecamatan Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan;
- Bahwa saksi bisa menunjukannya kalau dibawa ke objek perkara;
- Bahwa saksi tidak tahu luas objek perkara;
- Bahwa saksi tahu batas-batas objek perkara tersebut yaitu:
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Oyon;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Kebun Karet;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Gemuruh;
  - Sebelah Selatan batasnya Saya tidak tahu;
- Bahwa saksi sampai tahu tentang objek perkara karena diajak Riswan Joni ke objek perkara;
- Bahwa yang disampaikan Riswan Joni sesampai di objek perkara "ini batas tanah yang dijual kepada H. Syamsuriadi";
- Bahwa dulunya bentuk objek perkara berupa hutan rimba;
- Bahwa yang pergi ke objek perkara bersama saksi waktu itu Zainal mantan Wali Jorong, Riswan Joni dan Saksi sendiri;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah ke objek perkara;
- Bahwa pada saat itu tidak ada Riswan Joni menunjukan batas-batasnya kepada saksi;
- Bahwa saksi mengetahui Riswan Joni menjual objek perkara kepada H. Syamsuriadi pada Tahun 2014;
- Bahwa saksi ada disuruh oleh H. Syamsuriadi untuk meramba objek perkara dan H. Syamsuriadi menyuruh saksi untuk mencari orang untuk meramba sebanyak 3 (tiga) orang jadi jumlah orang meramba objek perkara waktu itu 4 (empat) orang dengan Saksi;
- Bahwa orang yang meramba objek perkara bersama saksi yaitu Alex, Joni, Diman dan Saksi sendiri;
- Bahwa tidak ada pondok diatas objek perkara saat saksi meramba objek perkara dan tahun 2014 Pondok juga belum ada;
- Bahwa saksi bersama temannya meramba objek perkara Selama 2 (dua) minggu;
- Bahwa saksi kenal dengan orang bernama Mak Uniang;
- Bahwa ia tidak ada datang ke objek perkara, ia datang ke rumah saya;



- Bahwa pada saat saksi meramba objek perkara bersama dengan teman-temannya sudah mengetahui bahwa objek perkara sudah terjadi jual beli antara Riswan Joni dengan H. Syamsuriadi Saksi mengetahui dengan adanya Surat Pernyataan dan Kuasa;
- Bahwa yang memegang surat tersebut adalah H. Syamsuriadi dan waktu itu diperlihatkan di rumah saksi;
- Bahwa sebelum merambah objek perkara sudah tahu mana yang akan dirambah karena ditunjukkan oleh H. Syamsuriadi;
- Bahwa setelah diramba ada rencana untuk ditanami;
- Bahwa selama saksi meramba objek perkara tidak ada yang melarang;
- Bahwa selama saksi merambah objek perkara tidak ada datang Riswan Joni;
- Bahwa Riswan Joni tidak ada memberi upah;
- Bahwa yang menyediakan makanan atau nasi saat saksi meramba objek perkara waktu itu H. Syamsuriadi tidak ada Riswan Joni;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat di persidangan berupa: Fotokopi Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tanggal 27 Maret 2014, diberi tanda **T.II.1**;

Menimbang, bahwa setelah fotokopi bukti surat tersebut diteliti oleh Majelis Hakim di persidangan, fotokopi bukti surat **T.II.1** telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan dengan aslinya, ternyata sesuai dengan aslinya, kemudian surat bukti tersebut diperlihatkan kepada Kuasa Hukum Penggugat, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas, sedangkan aslinya dikembalikan kepada Kuasa Hukum Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain mengajukan bukti surat, Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah mengajukan saksi-saksi ke persidangan dan telah didengar keterangannya di bawah sumpah dan saksi-saksi tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. PUTRI YUHASNI RIWAYATI

- Bahwa saksi mengerti dihadapkan ke Persidangan ini tentang Surat Pernyataan dan Kuasa;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Riswan Joni;
- Bahwa saksi mengetahui Surat Pernyataan dan Kuasa itu tersebut dibuat pada tahun 2014;
- Bahwa yang datang ke tempat saksi sebelum Surat itu dibuat, Pertama datang Riswan Joni bersama isterinya Titit Oktavia, kemudian datang untuk kedua kalinya H. Syamsuriadi
- Bahwa H. Syamsuriadi datang berdua dengan Desrianto



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui yang disampaikan oleh H. Syamsuriadi dan Desrianto waktu itu, mereka menghadap Pimpinan (Notaris Enyda) ingin membuat Surat Pernyataan dan Kuasa untuk penerbitan sertifikat;
- Bahwa yang membuat Surat tersebut setelah H. Syamsuriadi datang menemui Pimpinan (Notaris Enyda) Saksi sendiri tetapi isi dari Surat tersebut Pimpinan yang memberitahu;
- Bahwa betul (bukti T.II.1) tanda tangan saksi sendiri;
- Bahwa ada yang datang selain H. Syamsuriadi yaitu Riswan Joni dan Titit Oktavia untuk menandatangani surat tersebut;
- Bahwa ditanda tangani oleh Riswan Joni dan Titit Oktavia Surat tersebut di Kantor Notaris Enyda;
- Bahwa setelah saksi membuat Surat Pernyataan dan Kuasa itu dan sebelum ditanda tangani ada diserahkan kepada Pimpinan terlebih dahulu;
- Bahwa untuk menanda tangani dan cap jarinya ada di hadapan Pimpinan
- Bahwa tidak ada paksaan untuk menanda tangai Surat Pernyataan dan Kuasa itu;
- Bahwa tidak ada paksaan juga dari Pimpinan untuk membuat Surat Pernyataan dan Kuasa itu;
- Bahwa saksi mengetahui dibuat Surat Pernyataan dan Kuasa itu untuk pemindahan hak guna penerbitan Sertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu ada berupa dokumen lain yang saksi terima sebelum Surat Pernyataan dan Kuasa itu dibuat;
- Bahwa saksi bekerja di Notaris Enyda sejak tahun 2011;
- Bahwa saksi tidak tahu ada Surat lain yang dibuat oleh Riswan Joni dan H. Syamsuriadi di Notaris Enyda;
- Bahwa sering juga Notaris Enyda membuat surat-surat lain selain Surat Pernyataan dan Kuasa itu;
- Bahwa tidak ada Akta Jual Beli yang dibuat karena orangnya jauh tempat tinggalnya;
- Bahwa ada dokumen lain untuk membuat Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut yaitu Akta Jual Beli dan ditambah Kartu Tanda Penduduk;
- Bahwa ada dibacakan sebelum ditanda tanda tangani;
- Bahwa tidak ada yang komplek saat dibacakan Surat Pernyataan dan Kuasa;
- Bahwa yang membacakan Pimpinan (Enyda);
- Bahwa saksi tahu letak objek perkara di Tarusan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalam Surat Pernyataan dan Kuasa itu ada disebutkan batas-batasnya;
- Bahwa didalam Akta Jual Beli tidak ada nama Riswan Joni dengan H. Syamsuriadi tetapi harganya ada, berapa harganya Saksia lupa;
- Bahwa saksi lupa luas tanah yang tercantum dalam Akta Jual beli tersebut;
- Bahwa pada saat menanda tangani Surat Pernyataan dan Kuasa Riswan joni dan H. Syamsuriadi tidak datang bersamaan, pertama datang H. Syamsuriadi bersama Desrianto menghadap Enyda, dua hari kemudian datang Riswan Joni bersama Isterinya dan Surat Pernyataan dan Kuasa dibuat sepihak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Enyda dilaporkan ke Majelis Pengawas Daerah Notaris;
- Bahwa tidak sama antara Surat Pernyataan dan Kuasa dengan Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi kenal semua pihak yang berhubungan dengan Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut;
- Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak;
- Bahwa tanggal pembuatan surat tersebut saat datang H. Syamsuriadi seingat saksi, saksi hanya membuatnya saja setelah itu diberikan kepada Pimpinan (Enyda);
- Bahwa saksi ada ditempat pada saat mereka menanda tangannya, tetapi persyaratanya saksi tidak tahu;
- Bahwa menurut saksi bukti T.1/PR.2 berupa salinan dan ada tanda tangan Notaris, T.2.1 berupa Minuta dan P.3 berupa turunan;
- Bahwa pihak I diwajibkan tercantum dalam Minuta;
- Bahwa saksi pernah melihat (Bukti P.1) itu dasar untuk membuat Surat Pernyataan dan Kuasa;
- Bahwa ada orang datang berbeda kalau mereka membuat surat Pernyataan dan Kuasa, ada datang dahulu Pemberi Kuasa baru Penerima Kuasa datang kemudian;
- Bahwa ruangan tempat bekerja saksi berbeda dengan ruangan pimpinan dan ruang pimpinan kedap suara;
- Bahwa sebelum ditanda tangani surat Pernyataan dan Kuasa itu ada dijelaskan terlebih dahulu di ruang tamu karena ruangan tamu bersatu dengan ruangan Saksi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ruangnya kalau untuk menanda tangani surat-surat ada di ruang tamu;
- Bahwa ada diterangkan terlebih dahulu sebelum ditanda tangani;
- Bahwa tidak ada diterangkan satu persatu;
- Bahwa setelah Riswan Joni dan Titit Oktavia menanda tangannya setelah mereka pulang baru Saksi dan Pimpinan menandatangani;
- Bahwa saksi sering dan sudah biasa membuat surat Pernyataan dan Kuasa;
- Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa boleh menanda tangan sepihak menurut saksi tidak dilazimkan tanda tangan penerima Kuasa;
- Bahwa turunan dari Surat Pernyataan dan Kuasa ada diserahkan kepada H. Syamsuriadi seminggu setelah menghadap tetapi Riswan Joni tidak ada diberikan karena ia tidak meminta;

Menimbang, bahwa guna kepentingan pemeriksaan perkara, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 17 September 2018 sebagaimana yang tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya karena tidak ada hal-hal yang hendak diajukan lagi oleh para pihak di persidangan, kemudian Penggugat serta Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya masing-masing menyerahkan kesimpulannya (*Konklusi*) di persidangan tanggal 3 Desember 2018;

Menimbang, bahwa kemudian Pengadilan akan menjatuhkan putusannya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tertera dalam Berita Acara Sidang yang belum dikutip dan untuk mempersingkat uraian putusan ini adalah merupakan satu kesatuan dan telah turut dipertimbangkan;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM KONPENSI**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II di dalam Jawabannya tertanggal 16 Juli 2018, disamping menyangkal dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya, telah pula mengajukan eksepsinya, maka sebab itu sebelum mempertimbangkan pokok perkara akan terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai eksepsi pihak Tergugat I dan Tergugat II tersebut;



Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan eksepsi mengenai: A. *Exceptio Domini*, B. Rumusan dalil gugatan Penggugat tidak jelas dan C. Kontradiksi antara posita dan petitum, sedangkan Tergugat II mengajukan eksepsi mengenai: A. *Exceptio Domini*, B. Rumusan dalil gugatan Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa setelah membaca eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, ternyata ada beberapa eksepsi yang sama yaitu mengenai:

A. *Exceptio Domini*;

B. Rumusan dalil gugatan Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa karena eksepsi tersebut adalah sama, maka Majelis akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut secara sekaligus sebagai berikut:

**A. *Exceptio Domini*;**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008. Objek perkara *aquo* bukanlah milik Penggugat melainkan milik Tergugat I. Tanah objek perkara telah sah beralih hak kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Enyida, S.H. (Tergugat II);

Menimbang, bahwa atas eksepsi *Exceptio Domini* di atas, Penggugat telah mengajukan Replik pada pokoknya menyatakan bahwa eksepsi tersebut telah menyangkut pokok perkara karena berhubungan dengan pembuktian tentang sah tidaknya peralihan hak atas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawab-jawab dari kedua belah pihak berperkara, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan sah tidaknya peralihan tanah objek perkara dari Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Enyida, S.H. (Tergugat II), lebih tepat untuk dibuktikan dalam acara pembuktian di persidangan, maka hal tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara yang harus diperiksa dan dibuktikan dalam pokok perkara, sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut haruslah ditolak;

**B. Rumusan dalil gugatan Penggugat tidak Jelas**





Menimbang, bahwa dalam rumusan gugatannya, Penggugat telah mencampuradukkan elemen-elemen wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, hal tersebut dapat dilihat antara lain:

Bahwa dalam dalil Posita Penggugat pada angka 2 (dua) "Penggugat titipkan dan/atau sebagai jaminan hutang", angka 3 (tiga) "Penggugat menemui Tergugat I untuk mengambil/menebus kembali", angka 5 (lima) "Penggugat telah berusaha untuk meminta kepada Tergugat I agar mau menyerahkan kembali surat tanah milik Penggugat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/ X-2008 tanggal 22 Oktober 2008", dan dalam petitumnya pada angka 4 (empat) dan 5 (lima) dapat disimpulkan, Penggugat merumuskan dalil gugatannya adalah hutang piutang dimana ada kewajiban melaksanakan prestasi dan menerima prestasi di dalamnya, dimana yang berkewajiban melaksanakan prestasi belum melaksanakan prestasinya sesuai waktu yang telah ditentukan, sedangkan yang berhak menerima prestasi juga belum pernah menerima prestasi;

Bahwa dalil yang demikian adalah membuktikan perbuatan wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"*;

Sedangkan, dalil Posita Penggugat pada angka 4 (empat) "Penggugat tidak pernah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat I", angka 7 (tujuh) "Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Tergugat II adalah cacat yuridis dan sangat merugikan bagi Penggugat", dan angka 8 (delapan) *"Tergugat I dan Tergugat II dengan tujuan untuk mengambil alih secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, maka itikad tidak baik dari Tergugat I yang bertujuan untuk mengambil alih dan merampas tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan tanpa hak dan melanggar hukum (onrechtmatigedaad)"* dan petitum pada angka 4 (empat) dan 5 (lima) dapat disimpulkan bahwa dalil ini mengandung elemen-elemen perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hak orang lain yang timbul karena undang-undang sehingga mengakibatkan seseorang dirugikan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa PMH diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa *"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Berdasarkan dalil-dalil hukum di atas, Penggugat dalam gugatannya telah mencampuradukkan unsur wanprestasi dengan unsur perbuatan melawan hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat dalam repliknya telah membantahnya dengan alasan Penggugat telah dengan jelas merumuskan tentang adanya perbuatan tanpa hak dan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I yang dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum yaitu Tergugat I dengan itikad tidak baik tidak mau mengembalikan surat-surat tanah milik Penggugat yang ada ditangan Tergugat I dan yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara gugatan ini bukanlah masalah hutang piutang ataupun perbuatan wanprestasi, melainkan adalah tentang perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I yang dengan itikad tidak baik telah menahan surat-surat tanah milik Penggugat yaitu Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X/2008 tanggal 22 Oktober 2008 dan kemudian mengikat secara paksa Penggugat untuk menandatangani surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2018 dan perbuatan Tergugat I tersebut sangat merugikan Penggugat. Dengan demikian tidak benar Penggugat telah mencampuradukkan antara unsur wanprestasi dengan unsur perbuatan melawan hukum;



Menimbang, bahwa terkait eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai rumusan dalil gugatan Penggugat tidak jelas karena telah mencampuradukkan antara unsur wanprestasi dengan unsur perbuatan melawan hukum dan setelah mencermati tanggapan Penggugat atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengetahui apakah rumusan dalil gugatan Penggugat tersebut telah jelas atau tidak, juga harus dibuktikan dan diperiksa dalam pembuktian materi pokok perkara dan oleh karena eksepsi tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara dan dalam perkara ini juga ada ditemukan bukti-bukti baru yang belum diajukan pada perkara sebelumnya (*vide* bukti P-8 jo. P-9 dan bukti T.I/PR.10) dan adanya fakta hukum baru yang mesti harus dibuktikan lebih lanjut di persidangan, maka dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut sudah sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawab-jawab dari kedua belah pihak berperkara, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan sah tidaknya peralihan tanah objek perkara dari Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Enyida, S.H. (Tergugat II), lebih tepat untuk dibuktikan dalam acara pembuktian di persidangan, maka hal tersebut sudah masuk dalam materi pokok perkara yang harus diperiksa dan dibuktikan dalam pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I selebihnya, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

**C. Kontradiksi antara posita dengan petitum**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I pada huruf C yaitu mengenai kontradiksi antara posita dengan petitum, menurut hemat Majelis Hakim eksepsi tersebut bukanlah eksepsi tentang kewenangan absolut sebagaimana tersebut dalam Pasal 149 ayat (2) R.Bg dan eksepsi tersebut juga sudah menyangkut materi pokok perkara karena berhubungan dengan pembuktian tentang sah tidaknya peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I atas tanah objek perkara, sehingga Majelis Hakim akan memutuskan eksepsi tersebut tersebut bersamaan dengan pokok perkara (*vide* Pasal 162 R.Bg);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka dengan demikian eksepsi Tergugat I pada huruf C tersebut juga haruslah dinyatakan ditolak;



**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, sepanjang ada relevansinya, maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah pula turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan ini adalah sebagaimana berikut:

1. Bahwa Penggugat ada mempunyai tanah perladangan yang Penggugat perdatap dengan cara membeli dari pemilik sebelumnya yang bernama Indra Jaya, sesuai Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dikeluarkan oleh Camat Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan yang terletak di Kampung Mandeh Desa Nanggalo Kecamatan Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan Sumatera Barat atas nama Penggugat dengan luas seluruhnya lebih kurang 99.040 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat puluh meter persegi) dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Riswan Joni juga (dulunya tanah Oyon);
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah perladangan Risnaldi;
  - Sebelah Timur berbatas dengan batang sungai Gemuruh;
  - Sebelah Barat berbatas dengan jalan wisata Mandeh dan perladangan Iswandi Latif;
2. Bahwa pada tahun 2013 surat tanah milik Penggugat berupa Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut pernah Penggugat titipkan dan/atau jadikan sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I, sehingga surat tanah tersebut berada di tangan Tergugat I;



3. Bahwa pada awal tahun 2014 Penggugat menemui Tergugat I untuk mengambil/menebus kembali surat tanah milik Penggugat tersebut, akan tetapi dengan tanpa hak dan melawan hukum dengan itikad tidak baik Tergugat I dengan bekerjasama dengan Tergugat II telah membuat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, padahal surat tersebut sangat merugikan Penggugat. Akan tetapi oleh karena Penggugat berada di pihak yang lemah dibawah tekanan psikologis yang sangat berat dengan sangat terpaksa Penggugat menandatangani surat pernyataan yang sangat merugikan Penggugat tersebut. Penandatanganan surat tersebut tidak dilakukan dihadapan Tergugat II, melainkan surat tersebut dibawa oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk ditandatangani, tanpa merundingkan terlebih dahulu isi Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut;
4. Bahwa dengan demikian Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut adalah cacat yuridis, karena pada hakekatnya Penggugat tidak pernah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat I sehingga tidak ada Akta Jual Beli tanah objek perkara dari Penggugat kepada Tergugat I, sedangkan Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Tergugat II tetapi penandatanganan tidak dilakukan dihadapan Tergugat II, bukanlah merupakan suatu Akta Jual Beli sebab suatu Akta Jual Beli tidaklah dapat digabungkan dengan Surat Kuasa Jual oleh karena itu Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut tidak dapat dikatakan sebagai suatu Akta Jual Beli yang sah, sehingga secara yuridis formil tidak ada atau belumlah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek perkara a quo;
5. Bahwa dengan berbagai cara Penggugat telah berusaha untuk meminta kepada Tergugat I agar mau menyerahkan kembali surat tanah milik Penggugat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, akan tetapi Tergugat I tetap tidak mau menyerahkan surat tersebut, sehingga pada tanggal 4 Oktober 2017 Penggugat melaporkan Tergugat I kepada pihak yang berwajib dengan tentang dugaan tindak pidana Penggelapan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, sesuai laporan Polisi No. LP/259/X/2017 tanggal 4 oktober 2018;





6. Bahwa lahirnya Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah atas dasar itikad tidak baik dari Tergugat I sedangkan isi surat tersebut mengandung cacad hukum dan sangat merugikan bagi Penggugat, dimana surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat II adalah surat yang mengandung cacad hukum karena Tergugat II telah menggabungkan Surat Pernyataan Jual Beli dengan Surat Kuasa, oleh karena itu surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut tidak lah dapat dikatakan sebagai suatu Akta Jual Beli karena syarat-syarat sahnya suatu jual beli tidaklah terpenuhi secara hukum dalam surat tersebut, maka beralasan hukum kiranya Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut;
7. Bahwa selain dari pada itu oleh karena Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Tergugat II adalah cacad yuridis dan sangat merugikan bagi Penggugat sehingga Penggugat pun telah melaporkan Tergugat II kepada yang berwenang yaitu Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sehingga Tergugat II mendapat teguran keras dari MKN dan menyimpulkan bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka beralasan hukum kiranya Majelis Hakim menyatakan surat tersebut tidak sah oleh karena itu haruslah dibatalkan;
8. Bahwa oleh karena surat pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah cacad hukum dan dibuat atas dasar itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dengan tujuan untuk mengambil alih secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, maka itikad tidak baik dari Tergugat I yang bertujuan untuk mengambil alih dan merampas tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/XI/X-2008 tersebut dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan tanpa hak dan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*). Dan menghukum Tergugat I untuk menyerahkan kembali Surat AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut kepada Penggugat, dan jika Tergugat I ingkar dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan alat Negara/POLRI;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Penggugat merasa khawatir Tergugat I akan mengalihkan dan menghilangkan surat-surat tanah yaitu surat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 dan tanah milik Penggugat kepada pihak lain, maka beralasan hukum kiranya Pengadilan meletakkan Sita atas tanah yang terdapat dalam AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut;
10. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menemui Tergugat Igar permasalahan ini dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan musyawarah, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan yang positif dari Tergugat I, oleh karena itu Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Painan.

Menimbang, bahwa terkait dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I telah menyangkal/membantahnya dengan alasan sebagai berikut:

1. bahwa tanah objek perkara yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 setelah adanya Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Tergugat II Notaris Enyda, S.H., M.Kn. yang merupakan tindak lanjut dari Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013, objek perkara sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 telah beralih kepemilikan menjadi milik Tergugat I. Artinya, objek perkara sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 bukanlah milik Penggugat dan peralihan hak objek perkara dalam Akta Jual Beli Nomor: 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 kepada Tergugat I sah secara hukum berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 yang ditindak lanjuti dengan Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Enyda, S.H., M.Kn. (Tergugat II), sehingga klaim Penggugat yang menyatakan "Penggugat sebagai pemilik objek perkara, tanah dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008", setelah kesepakatan Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013, dan Surat Pernyataan dan Surat Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah perbuatan melawan hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 telah dijadikan sebagai jaminan hutang (bukan titipan) Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013. Surat ini telah dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak dan dilakukan atas itikad baik antara Penggugat dengan Tergugat. Maka pada hakekatnya antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi suatu perjanjian utang piutang dengan benda Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 sebagai jaminan. Jadi Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 bukan penitipan barang kepada Tergugat I;
3. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat pada awal tahun 2014 Penggugat menemui Tergugat I untuk mengambil/menebus kembali surat tanah milik Penggugat, maka dalil ini sama sekali tidak benar. Artinya, Penggugat sama sekali tidak pernah datang untuk mengambil/menebus kembali surat tanah milik kepada Tergugat I. Selain itu, Penggugat juga tidak pernah datang menemui Tergugat I untuk membayar sisa hutangnya kepada Penggugat. Hal inilah yang membuktikan Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I; Sebenarnya Penggugat yang tidak memiliki itikad baik (beritikad buruk). Sehingga Tergugat I pun berusaha untuk menemui Penggugat agar permasalahan ini dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan musyawarah, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan yang positif dari Penggugat. Malahan Penggugat telah menunjukan beberapa hal yang merupakan manifestasi dari tidak adanya itikad baik (itikad buruk) dari Penggugat, yaitu: (1) Penggugat telah memberikan cek kosong No. QR. 412700 sebagai pelunasan hutangnya, (2) Penggugat berusaha menerbitkan Sertifikat atas tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, padahal Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut telah diserahkan dan beralih hak kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013, (3) Penggugat telah membuat Laporan Kehilangan Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 berdasar Laporan Polisi Nomor: LKB/725/C-1/IX/SPKT-B/2015 tanggal 30 September 2015 pada Kepolisian Resort Pesisir Selatan, dan (4) Penggugat telah membuat Laporan tentang penggelapan;



- Bahwa Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 dibuat sendiri oleh istri Penggugat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang disaksikan oleh istri Penggugat. Ini fakta bahwa kesepakatan-kesepakatan ini telah dilakukan atas dasar iktikad yang baik. Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah sebagai tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013;
- Dengan demikian, tidak benar, tidak pernah Tergugat I dan Tergugat II memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014. Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II telah dibuat sesuai prosedur dan tatacara yang ditentukan peraturan perundang-undangan
5. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 secara hukum tidak dapat dikatakan sebagai surat Pernyataan dan Kuasa yang cacat yuridis. Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 secara hukum telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II yang inti dari isi Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah "bahwa pihak pertama dengan ini menyatakan telah menjual sebidang tanah tersebut di atas kepada tuan Syamsuriadi yang akan disebut sebagai Pihak Kedua dengan harga keseluruhan sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah)"; Dalam Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 Penggugat telah berjanji akan melunasi hutang pada akhir 28 Februari 2014 dan apabila tidak dilunasi sesuai dengan tanggal tersebut maka perjanjian berubah menjadi jual beli dan otomatis Akta Jual Beli berpindah tangan kepada Tergugat I;
6. Bahwa Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut telah diserahkan dan beralih hak kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 dan cara-cara yang dilakukan oleh Penggugat agar Tergugat I menyerahkan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 kepada Penggugat merupakan perbuatan dengan cara-cara yang dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, yaitu (1) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, (2) bertentangan dengan hak subjektif orang lain, (3) bertentangan dengan kesusilaan, (4) bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Laporan Polisi No. LP/ 2 59 / X/ 2017 tanggal 4 Oktober 2017 tidak dapat dijadikan sebagai keadaan yang berkekuatan pembuktian. Laporan Polisi No. LP/259/X/2017 tanggal 4 Oktober 2017 tidak dapat membuktikan telah terjadinya suatu peristiwa pidana penggelapan;
8. Bahwa Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 berada dalam penguasaan Tergugat I adalah karena adanya kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana yang tertuang Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II. Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 telah dibuat sesuai prosedur dan tatacara yang ditentukan peraturan perundang-undangan untuk itu; Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah sebagai tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 yang dibuat oleh istri Penggugat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang disaksikan oleh istri Penggugat. Kedua surat ini menunjukkan terjadi peristiwa hukum yang membuktikan, sebelum penandatanganan kesepakatan (Surat Pernyataan tanggal 08 Desember 2013) antara para pihak telah melakukan perundingan untuk menentukan isi perjanjian yang mereka sepakati; Sehingga Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 BW yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang legal/halal;
9. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 sebagai suatu perjanjian. Paling tidak telah memenuhi kehendak Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata merupakan kehendak yang telah memperhatikan asas-asas dalam perjanjian, sehingga secara hukum menimbulkan hubungan hukum yang sah antara para pihak. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyebutkan: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Pasal ini bermakna perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai dengan kepatutan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Secara hukum, peristiwa hukum yang tertuang dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 dibuat atas dasar adanya kehendak (sepakat) yang murni para pihak. Oleh karena adanya kehendak para pihak tentu secara hukum tidak dapat dikatakan suatu perjanjian yang cacat hukum, dan sudah barang tentu kesepakatan tidak mengandung unsur "kesesatan, paksaan atau penipuan";

Mempedomani Pasal 1320 KUH Perdata dan Pasal 1338 KUH Perdata serta dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana dalil pada angka 1, 2, 4, 5, dan 6, justru Penggugatlah yang tidak menunjukkan itikad baik (itikad buruk) (Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata). Hal ini dapat dilihat dari sikap Penggugat yang menunjukkan penolakan (pengingkaran) terhadap kesepakatan yang telah dibuat. Penolakan (pengingkaran) terhadap kesepakatan yang telah dibuat membuktikan adanya itikad tidak baik (itikad buruk) dari Penggugat; Sebagai manifestasi (bentuk) itikad tidak baik (itikad buruk) dari Penggugat ini yang dapat dilihat dan/atau dari pengakuan sendiri dari Penggugat adalah:

- Penggugat telah memberikan cek Kosong No. QR.412700 sebagai pelunasan hutangnya;
- Penggugat berusaha menerbitkan sertifikat atas tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008. Padahal Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut telah diserahkan dan beralih hak kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014;
- Penggugat melaporkan Tergugat kepada pihak yang berwajib dengan tentang dugaan tindak pidana Penggelapan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, sesuai dengan Laporan Polisi No. LP/259/X/2017 tanggal 4 Oktober 2017;
- Penggugat telah melaporkan Tergugat II kepada Majelis Kehormatan Notaris (MKN);

10. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II, yang merupakan tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 yang dibuat oleh istri Penggugat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang disaksikan oleh istri Penggugat merupakan suatu perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan;





Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah merupakan kehendak, dan sesuai dengan keinginan para pihak yang berkepentingan untuk dituangkan kedalam Surat Pernyataan dan Kuasa. Pembuatan akta (dalam hal ini Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014) berada dalam ruang lingkup tugas Tergugat II yang ditetapkan oleh undang-undang; Pada saat pembuatan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, Tergugat II sebelum penandatanganan, Tergugat II terlebih dahulu membacakan dan menjelaskan isi dari akta untuk kemudian ditandatangani oleh Penggugat (Riswan Joni dan isterinya Titit Oktavia) dan Riswan Joni dan isterinya Titit Oktavia sebagai tanda telah mengerti, saling setuju dan sepakat; Sebelum menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, Penggugat (Riswan Joni dan isterinya Titit Oktavia) telah membaca kembali pasal demi pasal dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut, dan telah mempelajari isi dari klausul-klausulnya secara lengkap, maka setelah terpenuhi, maka dari sanalah dasar, langkah Tergugat II membuat Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014; Terkait dalil gugatan Penggugat yang menyatakan *"Penggugat telah melaporkan Tergugat II kepada yang berwenang yaitu Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sehingga Tergugat II mendapat teguran keras dari MKN dan menyimpulkan bahwa surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku"*. Bahwa dalil ini adalah dalil yang tidak mengandung kebenaran, dengan alasan hukum sebagai berikut: Sesuai dengan amanat Pasal 4 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Sumpah Jabatan Notaris. Lembaga Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dibentuk untuk menjaga independensi dan kehormatan Notaris. Majelis Kehormatan Notaris mempunyai kewenangan, termasuk untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Tentu dalam melaksanakan fungsi dan kewenangannya dalam memberikan sanksi harus dengan hati-hati, oleh karena itu mekanismenya harus benar-benar dipastikan sudah ditempuh sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, jujur dan transparan;





Jika benar Majelis Kehormatan Notaris telah melakukan pemeriksaan terhadap Tergugat II, dan bahkan telah mendapat teguran keras dari Majelis Kehormatan Notaris, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, seyogyanya terhadap Tergugat II terlebih dahulu dilakukan pemanggilan yang layak, dan diberi kesempatan untuk membela diri dalam persidangan-persidangan Majelis Kehormatan Notaris. Namun, sampai dengan sekarang Tergugat II tidak pernah mendapat panggilan dari Majelis Kehormatan Notaris, dan Tergugat II juga belum pernah mendapatkan sanksi yang dijatuhkan oleh Majelis Kehormatan Notaris baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis, dan Tergugat II tidak pernah mendapatkan panggilan dan berita acara persidangan dari Majelis Kehormatan Notaris. Sehingga dengan demikian Tergugat II belum pernah diperiksa oleh Majelis Kehormatan Notaris, Tergugat II belum pernah mendapat keputusan dari Majelis Kehormatan Notaris atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik dari Majelis Kehormatan Notaris;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai dalil-dalil Penggugat yang disangkal oleh Tergugat II adalah sebagai berikut:

1. Bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II tanpa hak dan melawan hukum dengan itikat tidak baik Tergugat I dengan bekerjasama dengan Tergugat II telah membuat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014; Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014 yang merupakan kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat dihadapan Tergugat II atas dasar iktikad yang baik, dan Tergugat II b uat sesuai prosedur dan tata cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan;
2. Bahwa hubungan antara keadaan fisik, posisi Penggugat ditengah masyarakat dan dengan caracara yang dilakukan oleh Penggugat (membuat laporan polisi sebagaimana telah berkali-kali Penggugat telah melaporkan Tergugat I ke kepolisian dan Tergugat II kepada Dewan Kehormatan Notaris) merupakan fakta yang dapat dijadikan **persangkaan** bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II melakukan pemaksaan (memaksa Penggugat baik fisik maupun psikologis) untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014;



3. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 secara hukum tidak dapat dikatakan sebagai surat Pernyataan dan Kuasa yang cacat yuridis. Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 secara hukum telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";  
Bahwa isi yang merupakan inti dari Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II yang inti dari isi Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah "bahwa pihak pertama dengan ini menyatakan telah menjual sebidang tanah tersebut di atas kepada tuan Syamsuriadi yang akan disebut sebagai Pihak Kedua dengan harga keseluruhan sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah)". Jadi, sebagai suatu perikatan kesepakatan, Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 telah sesuai dengan peraturan perundangundangan dan tidak menyalahi aturan Pasal 1320 KUH Perdata;
4. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II. Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 telah dibuat sesuai prosedur dan tata cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan untuk itu;  
Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 sebagai sebuah kesepakatan secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang legal/halal;
5. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah merupakan kehendak, dan keinginan para pihak yang berkepentingan untuk dituangkan ke dalam Surat Pernyataan dan Kuasa. Pembuatan kesepakatan (Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014) berada dalam ruang lingkup tugas Tergugat II yang ditetapkan oleh undang-undang;  
Bahwa pada saat pembuatan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, Tergugat II sebelum penandatanganan, Tergugat II terlebih dahulu membacakan dan menjelaskan isi dari Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 untuk kemudian ditandatangani. Penggugat (Riswan Joni dan isterinya Titit Oktavia) telah mengerti, saling setuju dan sepakat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, Penggugat (Riswan Joni dan isterinya Titit Oktavia) telah membaca kembali pasal demi pasal Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, dan telah dipelajari isi dari klausul-klausulnya secara lengkap, maka setelah terpenuhi, maka dari sanalah dasar, langkah ini Tergugat II membuat Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014;

Sehingga dengan demikian seluruh klausul-klausul yang dituangkan oleh Tergugat II dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah sesuai dengan keinginan para pihak yang berkepentingan untuk dituangkan. Atas dasar itu Tergugat II telah menjalankan tugas profesi sesuai dengan aturan hukum yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik yang terdapat di Organisasi Notaris;

6. Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat yang menyatakan: "Penggugat pun telah melaporkan Tergugat II kepada yang berwenang yaitu Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sehingga Tergugat II mendapat teguran keras dari MKN" Bahwa dalil ini adalah dalil yang tidak mengandung kebenaran, dengan alasan hukum;  
Jika benar Majelis Kehormatan Notaris telah melakukan pemeriksaan (persidangan) terhadap sehingga Tergugat II, dan bahkan telah mendapat teguran keras (sanksi) dari Majelis Kehormatan Notaris, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, seyogyanya terhadap Tergugat II terlebih dahulu dilakukan pemanggilan yang layak, dan diberi kesempatan untuk menghadiri dan membela diri dalam persidangan-persidangan Majelis Kehormatan Notaris, jika ada. Namun, sampai dengan sekarang Tergugat II tidak pernah mendapat panggilan dari Majelis Kehormatan Notaris dan Tergugat II belum pernah mendapatkan sanksi oleh Majelis Kehormatan Notaris, baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis, dan Tergugat II tidak pernah mendapatkan panggilan dan berita acara persidangan dari Majelis Kehormatan Notaris;



7. Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat Tergugat II sebagaimana yang disebutkan di atas adalah menunjukkan terjadi peristiwa hukum yang membuktikan adanya kesepakatan antara para pihak telah melakukan perundingan untuk menentukan isi perjanjian yang mereka sepakati, maka dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 cacat hukum, dibuat atas dasar itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan tanpa hak atau melawan hukum (*Ontrechtmatige Daad*) adalah tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa azas mengenai beban pembuktian secara umum dalam Hukum Acara Perdata adalah "*Actori In Cumbit Probatio*", yakni memberikan beban pembuktian untuk pertama kali kepada subjek hukum yang mendalilkan atas suatu tuntutan hak yaitu Penggugat (*vide* Pasal 283 RBg Jo. Pasal 1865 KUH Perdata), dan oleh karenanya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, yang diberi tanda P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-11, P-12 dan P-13 yang telah dibubuhi materai yang cukup, serta di persidangan telah pula disesuaikan dengan aslinya dan bukti P-1, P-2, P-3, P-10 dan P-14 (P-1 sama dengan bukti T.I/PR.3 berupa fotokopi, tetapi aslinya pernah diajukan dan diperlihatkan Tergugat I dalam persidangan Perkara Perdata No. 20/Pdt.G/2016/PN Pnn dan bukti P-3 surat aslinya ada pada Tergugat II sedangkan salinan aslinya ada pada Tergugat I) telah diperlihatkan di persidangan serta dijadikan bukti T-II.1 dan T.I/PR.2), sehingga berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata Jo. Pasal 301 ayat (1) RBg, dan Pasal 2 ayat (1) huruf a UU No. 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai, serta Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) PP No. 24 tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Materai, bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat, Penggugat juga telah menghadirkan 4 (empat) orang saksi yakni **MUHAMMAD IRFAN, JUNIZAR, JASRIL RB dan INDRA JAYA** yang masing-masing telah didengar keterangannya di persidangan yang diberikan di bawah sumpah, dan sebagai konsekuensinya berdasarkan Pasal 175 RBg (Pasal 1911 KUH Perdata), keterangan saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I di persidangan telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda fotokopi bukti surat **T.I/PR.1, T.I/PR.2, T.I/PR.4, T.I/PR.5, T.I/PR.6, T.I/PR.9, T.I/PR.10, T.I/PR.11, T.I/PR.12, T.I/PR.13, T.I/PR.14** telah dibubuhi materai yang cukup serta telah pula disesuaikan dengan aslinya dan fotokopi bukti surat **T.I/PR.3, T.I/PR.7, T.I/PR.8, T.I/PR.15** telah dibubuhi materai cukup dan merupakan fotokopi dari fotokopi, sedangkan Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang bertanda **T.II.1** telah dibubuhi materai yang cukup serta telah pula disesuaikan dengan aslinya, sehingga berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata Jo. Pasal 301 ayat (1) RBg, bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selain alat bukti surat, Tergugat I telah menghadirkan 5 (lima) orang saksi yakni **SURIADI, JONI, N. EFFENDI, MUSITAL dan MILUS**, sedangkan Tergugat II telah mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama **PUTRI YUHASNI RIWAYATI**, yang mana masing-masing saksi tersebut telah didengar keterangannya di persidangan yang diberikan di bawah sumpah dan sebagai konsekuensinya berdasarkan Pasal 175 Rbg (Pasal 1911 KUH Perdata), keterangan saksi-saksi tersebut dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dan menjadi bagian pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan Tergugat I sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti surat **T.I/PR-1** berupa Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013, bukti **T.I/PR.2** berupa Surat Notaris Enyda, S.H. M.Kn. Nomor 61 tanggal 27 Maret 2014 dan bukti **T.I/PR.3** berupa Surat Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, setelah dibaca dan dicermati dengan seksama, ternyata bukti surat **T.I/PR-1** adalah sama dengan bukti **P-2** dan bukti surat **T.I/PR-2** adalah sama dengan bukti **P-3**, serta bukti surat **T.I/PR-3** adalah sama dengan bukti **P-1**, karena bukti **P-1, P-2 dan P-3** telah uraikan dan dipertimbangkan di atas, maka untuk itu majelis hakim mengambil alih segala pertimbangan terkait bukti **P-1, P-2 dan P-3** di atas dan menjadikannya sebagai bahan pokok pembuktian dan pertimbangan hakim dalam mengambil keputusan dalam perkara ini;





Menimbang, bahwa setelah mencermati surat bukti bertanda **T.I/PR-4** berupa Surat Berita Acara Penyitaan tanggal 13 Februari 2018, Majelis Hakim menilai surat bukti yang bertanda **T.I/PR-4** tersebut ada kolerasi dan relevansinya dengan perkara *in casu*, sehingga oleh karenanya dapat dijadikan bahan pembuktian dan pertimbangan dalam mengambil keputusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian surat bukti yang bertanda **T.I/PR-5** berupa Surat Keterangan Nomor 140/116/S-Ket/WN-MDH/VIII-2016, tanggal 19 Agustus 2016 yang ditandatangani Jasril RB;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti **T.I/PR-5** pernah dikonfirmasi kepada saksi Penggugat yang bernama Jasril RB di persidangan, dimana saksi Jasril RB mengaku pernah diminta tolong oleh Syamsuriadi yang mengaku sudah membeli tanah dari Riswan Joni karena Riswan Joni berhutang, kemudian saksi menandatangani surat bukti **T.I/PR-5** tersebut pada tahun 2016 yaitu sewaktu saksi menjabat Wali Nagari Mandeh, namun karena Riswan Joni mengaku bahwa ia yang mempunyai tanah dan sewaktu saksi turun ke lapangan untuk mengecek kebenarannya ternyata yang punya Riswan Joni dan sewaktu saksi menanyakan bukti kepemilikan tanah tersebut, Riswan Joni mengatakan bahwa ia berhutang kepada Syamsuriadi makanya surat tanah tersebut diberikan kepada Syamsuriadi, kemudian saksi melakukan pengecekan dan setelah saksi melakukan pengecekan ulang dan lebih teliti lagi ternyata tanah sebagaimana dimaksud dalam surat yang saksi buat sebelumnya ternyata bukan milik Syamsuriadi dan tanah tersebut ternyata berperkaranya dengan pihak lain sejak dari BPN Painan sampai ke Pengadilan Negeri Painan, maka atas kekeliruan dan kelalaian saksi yang telah menerbitkan Surat Keterangan Nomor 140/116/S-Ket/WN-MDH/VIII-2016 tanggal 19 Agustus 2016 tersebut, maka saksi membuat surat bukti **P-6** berupa pernyataan pembatalan dan pencabutan tanda tangan saksi dalam surat tersebut dan surat tersebut diketahui dan ditandatangani Camat Koto XI Tarusan;





Menimbang, bahwa karena tandatangan saksi Jasril RB dalam bukti surat **T.I/PR-5** sudah dibatalkan dan dicabut oleh saksi Jasril RB dan isi surat tersebut tidak sesuai fakta sebenarnya dimana tanah tersebut dinyatakan tidak dalam sengketa atau dipersengketakan oleh pihak lain padahal nyatanya saat surat tersebut dibuat, tanah tersebut sedang berperkara dengan pihak lain yaitu Riswan Joni, dengan demikian surat tersebut isinya mengandung ketidakbenaran, maka berdasarkan alasan tersebut Majelis Hakim menilai bukti surat **T.I/PR-5** tidak mempunyai nilai pembuktian dan untuk itu haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan Tergugat I yaitu bukti **T.I/PR-6** berupa Cek No QR 412700, tanggal 15 Desember 2012;

Menimbang, bahwa setelah membaca bukti surat **T.I/PR-6** tersebut, ternyata isinya hanya menyebutkan tanggal, bulan, tahun dan tertera angka Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta) tanpa menyebutkan peruntukkan cek tersebut untuk apa dan pembayarannya ditujukan kepada siapa serta yang bertandatangan di dalamnya juga tidak jelas siapa namanya, karena surat **T.I/PR-6** tersebut isinya tidak jelas dan tidak didukung alat bukti lainnya, maka bukti surat **T.I/PR-6** tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat bukti **T.I/PR-7** berupa Surat Laporan Kehilangan Barang Nomor LKB/725/C.1/IX/SPKT-B/2015, tanggal 30 September 2015, Majelis Hakim menilai surat bukti **T.I/PR-7** walaupun hanya berupa fotokopi dari fotokopi, namun karena faktanya telah dibenarkan oleh saksi Penggugat yaitu saksi Junizar, dimana saksi Junizar menyatakan mengetahui laporan kehilangan yang dibuat Riswan Joni tersebut, setelah saksi pergi ke tempat Tergugat I dan surat kehilangan tersebut dibuat karena akta jual beli tersebut tidak jelas keberadaannya dan menurut saksi Tergugat I yaitu N. Effendi bahwa saksi mengetahui atas dasar Surat Kehilangan dari polisi, Riswan Joni mengajukan permohonan pembuatan sertifikat, maka berdasarkan alasan tersebut surat bukti **T.I/PR-7** ada kolerasi dan relevansinya dengan perkara *in casu*, sehingga surat bukti **T.I/PR-7** dapat dijadikan bahan pembuktian dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa setelah membaca bukti surat **T.I/PR-8** Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/435/B/XII/2017/SPKT-11/Res Pes-Sel, tanggal 22 Desember 2017 tersebut, ternyata surat tersebut berupa fotokopi dari fotokopi, namun karena ada kolerasi dan relevansinya dengan bukti **T.I/PR-7**, sehingga oleh karenanya bukti surat **T.I/PR-8** dapat dijadikan bahan pembuktian dan pertimbangan dalam mengambil keputusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan mempelajari bukti surat **T.I/PR-9** Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Barat Resor Pesisir Selatan Nomor SP2HP/114/VIII/2018/Reskrim, tanggal 06 Agustus 2018 tersebut, karena masih ada kolerasi dan relevansinya dengan bukti **T.I/PR-7**, sehingga oleh karenanya **T.I/PR-9** dapat dijadikan bahan pembuktian dan pertimbangan dalam mengambil keputusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati surat bukti bertanda **T.I/PR-10** berupa Salinan Putusan Perdata Nomor 20/Pdt.G/2016/PN Pnn, Majelis Hakim menilai surat bukti yang bertanda **T.I/PR-10** tersebut ada kolerasi dan relevansinya dengan perkara *in casu*, sehingga bukti **T.I/PR-10** dapat dijadikan bahan pembuktian dan pertimbangan dalam mengambil keputusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa kemudian setelah membaca dan mencermati surat bukti bertanda **T.I/PR-11** berupa Surat Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 951.1/13.01/600/IX/2017, tanggal 11 September 2017, surat tersebut pada pokoknya berisi Penggilan Gugatan Permohonan Pendaftaran tanah atas nama Riswan Joni;

Menimbang, bahwa surat bukti **T.I/PR-11** didukung keterangan saksi Tergugat I yaitu saksi N. Effendi yang menerangkan bahwa Riswan Joni ada mengajukan permohonan pembuatan sertifikat tetapi sertifikatnya tidak terbit karena pada saat Riswan Joni mengajukan permohonan pembuatan sertifikat, saksi diberitahu oleh orang BPN Kabupaten Pesisir Selatan, kemudian saksi mengajukan penolakan dan juga memberitahu H. Syamsuriadi bahwa Riswan Joni mengajukan permohonan pembuatan sertifikat, maka bukti karena bukti **T.I/PR-11** telah didukung dengan keterangan saksi N. Effendi, sehingga bukti **T.I/PR-11** dapat dijadikan bahan pembuktian dan pertimbangan dalam mengambil keputusan dalam perkara ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa surat bukti **T.I/PR-12** berupa Fotokopi photo tertanggal 6 Agustus 2016 dan bukti **T.I/PR.13** berupa Fotokopi foto tanggal 25 Februari 2018;

Menimbang, bahwa setelah melihat dengan seksama surat bukti **T.I/PR-12** DAN **T.I/PR.13** tersebut, fotokopi photo tersebut tidak didukung alat bukti lainnya sehingga kedua bukti foto tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian, untuk itu harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat **T.I/PR-14** berupa Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/194/B/VIII/2016/SPKT-III/Res Pes-Sel tersebut, karena tidak didukung alat bukti lainnya sehingga bukti surat tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian, untuk itu harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat **T.I/PR-15** berupa Fotokopi Daftar Calon Tetap Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Dalam Pemilihan Umum Tahun 2014, tanggal 21 Agustus 2013, karena hanya berupa fotokopi dari fotokopi dan bukti surat tersebut bertentangan dengan keterangan saksi Indra Jaya yang menyatakan bahwa saksi tidak pernah melihat Riswan Joni menjadi calon anggota legislative dan saksi tidak pernah mendengar Riswan Joni jadi kader pemilihan, selain itu bukti surat **T.I/PR-15** tidak ada relevansinya dengan perkara ini, sehingga bukti surat tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat yakni saksi Burhanudin dan Syafril sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi **SURIADI** saksi mengetahui apa yang diperkarakan antara para Penggugat dengan para Tergugat yaitu masalah tanah terletak di Jalan ke Mandeh, saksi tidak tahu lokasi tempat objek perkara dan saksi juga tidak mengetahui batas-batasnya, namun saksi pernah ke objek perkara sewaktu saksi dibawa oleh Milus yaitu orang Sumando dari Tergugat I untuk merambah objek perkara tahun 2014 dan yang ikut saat itu Loni, Milus dan Herman, selain merambah saksi juga menanam cengkeh dan pala, saksi merambah objek perkara selama 2 (dua) minggu dan sebelum dirambah ada kebun karet di samping tanah yang dirambah itu, saksi tidak mengetahui pemilik kebun karet tersebut dan selain kebun karet dekat objek perkara ada Sungai Gemuruh dan ada juga perkebunan lain yang saksi tidak tahu pemiliknya, objek perkara ada bersepadan dengan jalan ke Mandeh. Saat saksi merambah objek perkara tidak ada pondok dan pagar yang ada hanya semak belukar dan tidak ada yang melarang saksi saat merambah objek perkara dan pekerjaan saksi pada saat merambah objek perkara tidak selesai karena waktu itu cuaca buruk dan sampai sekarang tidak ada lagi dikerjakan, saksi tidak tahu bagaimana cara H. Syamsuriadi mendapatkan objek perkara itu, namun saksi ada menanyakan kepada Milus status objek perkara katanya objek perkara dibeli oleh H. Syamsuriadi kepada siapa dibeli saksi tidak tahu dan sekarang saksi tidak ada lagi ke objek perkara dan saksi tidak mengetahui para Penggugat dan para Tergugat berperkara di Pengadilan Negeri Painan, saksi tidak ada melihat Akta Jual Belinya dan tidak pula dilihatkan, serta kata Milus objek perkara dibeli;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan keterangan saksi **JONI** yang pada pokoknya menyatakan saksi mengetahui yang diperkarakan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yaitu masalah tanah yang letaknya di Mandeh Kecamatan saksi tidak tahu, batas-batasnya: di depan berbatas dengan Jalan, Belakang berbatas dengan Sungai, Sebelah Kanan berbatas dengan Karet, Sebelah Kiri berbatas dengan tanah kosong, saksi dapat mengetahui tentang tanah yang diperkarakan itu karena saksi pernah diajak Suriadi untuk merambah tanah tersebut dan pada saat itu saksi pergi merambah bersama 4 (empat) orang dengan saksi tetapi nama yang lainnya saksi tidak tahu, saksi merambah tanah tersebut selama dua minggu dan selama merambah tanah tersebut tidak ada orang yang keberatan. Pada saat saksi merambah tanah tersebut tidak ada melihat Pondok, ataupun plang pagar dan yang menunjukan kepada saksi tanah yang akan dirambah dan yang memberi gaji kepada saksi yaitu Pak Suriadi, setelah selesai merambah saksi tidak ada lagi ke objek perkara, saksi tidak mengetahui Penggugat dengan para Tergugat berperkara





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keterangan saksi **N. EFFENDI** yang pada menyatakan pada pokoknya saksi mengetahui yang dipermasalahkan antara para Penggugat dengan para Tergugat mengenai tanah perladangan seluas  $\pm 99.000 \text{ M}^2$  yang terletak di Sungai Gemuruh Jalan Mandeh, saksi tahu kalau dibawa ke objek perkara dan saksi tahunya Akta Jual Beli (AJB) Riswan Joni dan Titit Oktavia, saksi terakhir ke objek perkara pada tahun 2016/2017 dan saksi ada mempunyai tanah di dekat objek perkara, saksi mengetahui di atas objek perkara belum ada ditanami dan Pondok dibangun oleh Penggugat berupa Pondok kayu, dibangun tahun 2017 dan saksi mengetahui pemilik di dalam Akta Jual Beli pemiliknya Riswan Joni tanah saksi ada dekat objek perkara termasuk objek perkara sekarang adalah tanah saksi, berdasarkan Surat dari Kerapatan Adat Nagari dan batas-batas objek perkara dicantumkan dalam akta jual beli tetapi saksi tidak mengetahuinya, saksi tidak mengetahui kapan Penggugat membeli objek perkara saksi mengetahui Akta Jual Beli (AJB) ada ditangan H. Syamsuriadi kira-kira tahun 2016 sampai 2017, saat saksi menerima laporan bahwa objek perkara ada orang yang meramba, kemudian saksi pergi ke rumah orang yang meramba tersebut dan ia mengatakan kepada Saksi, objek perkara tersebut sudah dibeli oleh H. Syamsuriadi, selanjutnya saksi menelpon H. Syamsuriadi dan Saksi tanya waktu itu kenapa diramba dan ia mengatakan bahwa objek perkara tersebut sudah dibeli dan setelah itu saksi bertemu dengan H. Syamsuriadi di Padang dan saat itu saksi ada diperlihatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh H. Syamsuriadi, dimana menurut H. Syamsuriadi ia membelinya kepada Riswan Joni, saksi tidak mengetahui berapa dan kapan dibelinya, objek perkara tersebut belum ada Sertifikatnya, Riswan Joni ada mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat, tapi belum terbit sertifikatnya karena pada saat Riswan Joni mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat, saksi diberitahu oleh orang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pesisir Selatan sehingga saksi mengajukan penolakan dan memberitahu kepada H. Syamsuriadi bahwa Riswan Joni mengajukan permohonan pembuatan Sertifikat atas dasar Surat Kehilangan dari Polisi dan saksi ada mendapatkan surat kehilangan barang dari polisi tersebut berupa fotokopinya (bukti T.I/PR.7), kemudian saksi serahkan kepada H. Syamsuriadi. Saksi tidak mengetahui apa kegiatan Riswan Joni dari tahun 2016 sampai dengan 2017, belum ada pondok berdiri di objek perkara saat gugatan masuk ke Pengadilan Negeri Painan, saksi tidak pernah mendengar bahwa Oyon ada punya tanah dekat objek perkara itu dibeli oleh Riswan Joni kepada Indra Jaya dan saksi mengetahui bahwa tanah yang saksi



beli kepada Kasir sudah ada Akta Jual Belinya atas nama Riswan Joni dibelinya kepada Indra Jaya, saksi tidak mengetahui ada Indra Jaya berladang dulunya di atas objek perkara dan saksi tidak mengetahui sebelum dijual objek perkara itu darimana Indra Jaya mendapatnya. Bahwa pada tahun 2016 sampai dengan 2017 tidak ada yang menguasai objek perkara dan saksi terakhir ke objek perkara pada tahun 2017, saksi tidak mengetahui siapa sekarang yang menguasai objek perkara dan saksi tidak mengetahui apa yang ada diatas objek perkara selain pondok, saksi pernah melihat surat (bukti P.1);

Menimbang, bahwa saksi **MUSITAL** menyatakan mengetahui yang diperkarakan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah tanah yang letaknya di Mandeh yang batas-batasnya: Sebelah Timur berbatas dengan tanah Oyon, Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Mandeh, Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Gemuruh, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Iswandi latif. Bahwa saksi mengetahui objek perkara milik H.Syamsuriadi dari Akta Jual Beli antara Riswan Joni dengan H. Syamsuriadi, namun saksi tidak mengetahui kapan dibuat Akta Jual beli tersebut, bahwa pemilik objek perkara sebelum keluar surat Akta Jual Beli dari Notaris yaitu Riswan Joni, saksi mengetahui objek perkara karena Saksi dibawa oleh Anto, Riswan Joni, Zainal untuk jalan-jalan ke Mandeh, saksi duduk di Rumah Anto dan Riswan Joni juga sebelum dibawa ke Mandeh dan yang dilakukan Riswan Joni dan Zainal setiba di objek perkara yaitu menunjukan batas-batas tanah, Zainal mau menunjukan batas-batasnya karena Zainal orang Mandeh dan Kepala Desa dan yang membawa Riswan Joni ke objek perkara Zainal, saksi dibawa ke objek perkara oleh Riswan Joni, Zainal dan Anto pada tahun 2014 dan belum ada pondok pada saat saksi dibawa ke objek perkara, saksi tidak tahu Riswan Joni menggarap serta menyuruh orang lain untuk menggarap objek perkara, saksi tidak ada membaca isi surat yang diperlihatkan tadi. Saksi mengetahui hubungan Anto dengan Penggugat Riswan Joni yaitu Anto kemenakan Riswan Joni dan saksi tidak ada diberitahu oleh Riswan Joni atau bercerita tentang objek perkara;



Menimbang, bahwa menurut saksi **MILUS** yang diperkarakan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah tanah yang terletak di Jalan Mandeh Kecamatan Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan, batas-batasnya yaitu: Sebelah Timur berbatas dengan tanah Oyon, Sebelah Barat berbatas dengan Kebun Karet, Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Gemuruh, Sebelah Selatan batasnya Saya tidak tahu dan saksi dapat mengetahui objek perkara karena diajak Riswan Joni ke objek perkara; yang disampaikan Riswan Joni sesampai di objek perkara "ini batas tanah yang dijual kepada H. Syamsuriadi", dulunya bentuk objek perkara berupa hutan rimba, yang pergi ke objek perkara bersama saksi waktu itu Zainal mantan Wali Jorong, Riswan Joni dan Saksi sendiri dan sebelumnya saksi pernah ke objek perkara, pada saat itu tidak ada Riswan Joni menunjukkan batas-batasnya kepada saksi dan saksi mengetahui Riswan Joni menjual objek perkara kepada H. Syamsuriadi pada Tahun 2014 karena saksi ada disuruh oleh H. Syamsuriadi untuk meramba objek perkara dan H. Syamsuriadi menyuruh saksi untuk mencari orang untuk meramba sebanyak 3 (tiga) orang jadi jumlah orang meramba objek perkara waktu itu 4 (empat) orang dengan saksi, orang yang meramba objek perkara bersama saksi yaitu Alex, Joni, Diman dan saksi sendiri, saat itu tidak ada pondok diatas objek perkara saat saksi meramba objek perkara dan tahun 2014 Pondok juga belum ada, bahwa saksi bersama temannya meramba objek perkara Selama 2 (dua) minggu dan saksi kenal dengan orang bernama Mak Uniang, ia tidak ada datang ke objek perkara, ia datang ke rumah saksi, pada saat saksi meramba objek perkara bersama dengan teman-temannya sudah mengetahui bahwa objek perkara sudah terjadi jual beli antara Riswan Joni dengan H. Syamsuriadi Saksi mengetahui dengan adanya Surat Pernyataan dan Kuasa (T.1/PR.2), yang memegang surat tersebut adalah H. Syamsuriadi dan waktu itu diperlihatkan di rumah saksi. Sebelum merambah objek perkara sudah tahu mana yang akan dirambah karena ditunjukan oleh H. Syamsuriadi, setelah dirambah ada rencana untuk ditanami dan selama saksi meramba objek perkara tidak ada yang melarang, selama saksi merambah objek perkara tidak ada datang Riswan Joni dan Riswan Joni tidak ada memberi upah, yang menyediakan makanan atau nasi saat saksi meramba objek perkara waktu itu H. Syamsuriadi tidak ada Riswan Joni;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat dihubungkan dengan Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut:



1. Apakah benar yang menjadi objek perkara antara Penggugat dan Tergugat I adalah mengenai tanah sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008?
2. Apakah benar Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I? Berapa jumlah hutangnya?
3. Apakah benar yang dijadikan jaminan hutang tersebut Akta Jual Beli No. 72/AJB/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 dan Apakah benar Akta Jual Beli No. 72/AJB/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 berada di tangan Tergugat I?
4. Apakah Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 serta Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 sah menurut hukum?
5. Apakah perbuatan Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II membuat Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa Pasal 283 R.Bg / Pasal 163 HIR jo Yurisprudensi MA No. 1490 K/Pdt/1987 menentukan "barang siapa mendalilkan sesuatu hak atau tentang adanya suatu fakta untuk menegakkan hak maupun untuk menyangkal hak orang lain, harus membuktikan hak tersebut atau fakta lain";

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan pertama mengenai kebenaran yang menjadi objek perkara antara Penggugat dan Tergugat I adalah mengenai tanah sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat yang bertanda **P-1** dan bukti **T.I/PR.3** adalah sama, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti tersebut secara sekaligus di bawah ini:

berupa fotokopi Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dikeluarkan oleh Camat Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan dapat diketahui bahwa Indra Jaya selaku Penjual/Pihak Pertama dan Riswan Joni serta Titit Oktavia, S.H., selaku Pembeli/Pihak Kedua, dimana Pihak Pertama telah menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua telah membeli dari Pihak Pertama sebidang tanah seluas lebih kurang lebih kurang 99.040 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat puluh meter persegi) dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Batang Sungai Gemuruh;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah perladangan Risnaldi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas tanah perladangan Oyon;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Wisata Mandeh dan perladangan Iswandi Latif;

yang terletak di Kampung Mandeh Desa Nanggalo Kecamatan Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan Sumatera Barat;

Menimbang, bahwa kemudian batas-batas sepadan tanah dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut direvisi oleh Riswan Joni dan Titit Oktavia, S.H. berdasarkan surat bukti **P-5** berupa Surat Keterangan tertanggal 29 Maret 2018 yang dibenarkan oleh Ketua KAN Nanggalo dan diketahui Wali Nagari Mandeh dan Camat Koto XI Tarusan, sehingga batas-batasnya menjadi sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah perladangan Oyon, sekarang berbatas dengan tanah Riswan Joni juga (sesuai bukti **P-4** berupa Surat Keterangan Timbul Kejariahan tanggal 14 Januari 2009);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah perladangan Risnaldi;
- Sebelah Timur berbatas dengan batang sungai Gemuruh;
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan wisata Mandeh dan perladangan Iswandi Latif;

dan menurut keterangan saksi Indra Jaya bahwa batas-batas tanah tersebut yang benar yaitu Utara berbatas dengan tanah Oyon sekarang sudah dibeli Riswan Joni dan Timur berbatas dengan Sungai Gemuruh dan saksi baru mengetahui perubahan batas setelah Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 (bukti **P-1**) tersebut keluar;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Muhammad Irfan, Junizar dan Indra Jaya bahwa yang menjadi objek perkara antara Penggugat dan Tergugat I dalam perkara ini adalah mengenai masalah tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli (*vide* surat bukti **P-1**)

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak menyangkal dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa yang menjadi objek perkara antara Penggugat dan Tergugat I adalah tanah sebagaimana tercantum Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 dan hal tersebut juga telah dibenarkan oleh saksi Tergugat I yaitu Suriadi, Joni, N. Effendi Musital dan Milus adalah mengenai masalah tanah yang terletak di Mandeh hal tersebut dipertegas saksi N. Effendi dan Musital bahwa tanah yang menjadi objek perkara adalah tanah yang termuat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008;





Menimbang, bahwa setelah dicermati ternyata bukti surat **P-1** yang diajukan Penggugat dan bukti surat **T.I/PR.3** yang diajukan Tergugat I adalah sama yaitu Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 dan setelah dicocokkan dengan surat pbandingnya ternyata surat bukti **P-1** dan bukti surat **T.I/PR.3** hanya merupakan fotokopi dari fotokopi, namun dari bukti surat yang diajukan Tergugat I yaitu bukti **T.I/PR.4** berupa Berita Acara Penyitaan tertanggal 13 Februari 2018 diketahui bahwa surat asli Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 (**T.I/PR.3** atau **P-1**) tersebut telah disita oleh Penyidik Direktorat Kriminal Umum Kepolisian Daerah Sumatera Barat dari H. Syamsuriadi terkait tindak pidana penggelapan, sehingga dapat diketahui bahwa asli surat tersebut nyata adanya dan selain itu pula bukti **P-1** tersebut setelah dicermati ternyata bersesuaian pula dengan bukti **P-4** berupa Surat Keterangan Timbul Kejariahan tertanggal 14 Januari 2009, **P-5** berupa Surat Keterangan tanggal 29 Maret 2018, **P-7** berupa Setoran Tanda Terima PBB P-2 Pemerintah Kabupaten Pesisir Selatan, tanggal 24 Oktober 2017 dan **P-13** berupa Surat Tanda Setoran Pajak Tanah tanggal 20 September 2018, kemudian surat bukti **P-1** tersebut juga telah diperkuat oleh keterangan saksi Muhammad Irfan, Junizar dan Indra Jaya, maka Majelis Hakim meyakini bahwa surat bukti **P-1** mempunyai kekuatan bukti tentang kebenarannya, demikian halnya dengan surat bukti **P-4**, **P-5**, **P-7** dan **P-13** karena saling berkaitan dan bersesuaian dengan bukti **P-1**, sehingga dengan demikian bukti surat **P-1**, **P-4**, **P-5**, **P-7** dan **P-13** merupakan alat bukti yang sempurna, mengikat dan menentukan (*volledig, bindende en beslissende, bewijskracht*) dan dapat dijadikan bahan pembuktian dan pertimbangan hukum dalam mengambil keputusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti **P-6** berupa pernyataan tanggal 1 Februari 2017, bukti tersebut didukung oleh keterangan saksi JAsril RB yang menyatakan bahwa saksi Jasril RB selaku pihak yang membuat dan menandatangani surat tersebut mengaku telah membatalkan dan mencabut tanda tangannya di dalam surat tersebut dan surat tersebut juga diketahui dan ditandatangani oleh Camat Koto XI Tarusan, bukti surat P-6 tersebut didukung oleh saksi, maka bukti P-6 tersebut dapat dijadikan bahan pembuktian dan pertimbangan hukum dalam mengambil keputusan dalam perkara ini;





Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas dan dikaitkan dengan hasil pemeriksaan setempat atas objek perkara pada tanggal 17 September 2018 yang dilakukan Majelis Hakim, maka dengan demikian terbukti bahwa benar yang menjadi objek perkara antara Penggugat dan Tergugat I adalah mengenai tanah sebagaimana yang tercantum dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 yang terletak di Kampung Mandeh Desa Nanggalo Kecamatan Koto XI Tarusan Kabupaten Pesisir Selatan Sumatera Barat dengan luas seluruhnya lebih kurang 99.040 M<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan ribu empat puluh meter persegi) dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Riswan Joni juga (dulunya tanah Oyon);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah perladangan Risnaldi;
- Sebelah Timur berbatas dengan batang sungai Gemuruh;
- Sebelah Barat berbatas dengan jalan wisata Mandeh dan perladangan Iswandi Latif;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pertanyaan kedua mengenai apakah benar Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I dan berapa jumlah hutang Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di persidangan telah didengar keterangan saksi Penggugat yakni saksi Muhammad Irfan, Junizar dan Indra Jaya, dimana saksi-saksi tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat (Riswan Joni) ada mempunyai hutang sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) kepada H. Syamsuriadi (Tergugat I) dan kemudian saksi Junizar juga menyatakan bahwa sepengetahuan saksi Junizar, Riswan Joni berhutang bahan bangunan kepada H. Syamsuriadi dengan jumlah seluruhnya Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan hutang tersebut sudah diangsur sehingga sisanya tinggal Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa terkait dengan keterangan saksi Muhammad Irfan, Junizar dan Indra Jaya mengenai hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) tersebut, Tergugat I maupun Tergugat II tidak ada membantah ataupun menyangkalnya;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati keterangan saksi Muhammad Irfan, Junizar dan Indra Jaya, ternyata keterangan saksi-saksi tersebut saling bersesuaian antara yang satu dan lainnya, serta tidak dibantah atau disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka dengan demikian Majelis Hakim menilai keterangan saksi-saksi tersebut telah mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan berdasarkan alasan tersebut terbukti bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hutang piutang dan benar Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan ketiga mengenai apakah benar yang dijadikan jaminan hutang tersebut Akta Jual Beli No. 72/AJB/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 dan apakah benar Akta Jual Beli No. 72/AJB/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut berada di tangan Tergugat I, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dalam **posita point ke 2** mendalilkan bahwa pada tahun 2013 surat tanah milik Penggugat berupa Akta Jual Beli No. 72/AJB/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut pernah Penggugat titipkan dan/atau jadikan sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I sehingga surat tanah tersebut berada di tangan Tergugat I;

Menimbang, bahwa mengenai kebenaran Akta Jual Beli No. 72/AJB/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut berada di tangan Tergugat I tidak disangkal oleh Tergugat I maupun Tergugat II, bahkan Tergugat I dalam jawabannya di point 4.2 paragraf kedua menegaskan bahwa Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 telah dijadikan jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 dan kemudian surat asli Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 dan selain itupula menurut keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Muhammad Irfan, Junizar, Jasril RB dan saksi Indra Jaya bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I dan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 yang dijadikan sebagai jaminannya dan menurut keterangan saksi Tergugat I yaitu saksi N. EFFENDI bahwa sepengetahuan saksi sekitar tahun 2016 sampai 2017 Akta Jual Beli tersebut berada di tangan Tergugat I, karena AJB tersebut pernah diperlihatkan Tergugat I kepada saksi sewaktu bertemu di Padang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan demikian terbukti bahwa surat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 merupakan jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan hingga saat ini surat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 tersebut masih berada di tangan Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan posita Penggugat **point 5** yang menyebutkan bahwa dengan berbagai cara Penggugat telah berusaha untuk meminta kepada Tergugat I agar mau menyerahkan kembali surat tanah milik Penggugat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, akan tetapi Tergugat I tetap tidak mau menyerahkan surat tersebut, sehingga pada tanggal 4 Oktober 2017 Penggugat melaporkan Tergugat I kepada pihak yang berwajib dengan tentang dugaan tindak pidana Penggelapan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, sesuai laporan Polisi No. LP/259/X/2017 tanggal 4 Oktober 2017;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terkait posita **point 5** di atas, maka Penggugat di persidangan telah menghadirkan saksi Muhammad Irfan dan saksi Junizar, dimana saksi Muhammad Irfan pada pokoknya menerangkan bahwa sekitar bulan Februari 2014 saksi pernah diajak oleh temannya bernama Yuhendri untuk menemani saksi Junizar menemui H. Syamsuriadi, kemudian saksi berangkat dari rumah saksi Junizar, lalu saksi bersama saksi Junizar dan Yuhendri berangkat menuju ke tokonya H. Syamsuriadi di daerah Solok Selatan dengan maksud membayarkan hutang Riswan Joni dan sekaligus mengambil Akta Jual Beli tanah di Mandeh yang dijadikan Riswan Joni sebagai jaminan hutang kepada H. Syamsuriadi, kemudian setelah sampai di tokonya H. Syamsuriadi, saksi bersama Junizar dan Yuhendri bertemu H. Syamsuriadi, lalu Junizar berbicara langsung dengan H. Syamsuriadi dan saksi mendengar pembicaraan Junizar dengan H. Syamsuriadi tersebut dan waktu itu H. Syamsuriadi mengerti maksud dan kedatangan Junizar dan saksi karena Junizar menjelaskan bahwa uang sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) itu untuk pelunasan hutang Riswan Joni dan Akta Jual Beli mau diambil, namun H. Syamsuriadi tidak mau menerima uang tersebut, dengan alasan bahwa Akta Jual Beli tersebut dipegang kemenakannya dan saat itu Junizar mendapatkan nomor Handphone kemenakannya H. Syamsuriadi, kemudian setelah tidak mendapatkan Akta Jual Beli tersebut, lalu saksi bersama Junizar dan Yuhendri langsung pulang, selanjutnya sewaktu di dalam mobil saksi mendengar Junizar menelpon kemenakannya H. Syamsuriadi melalui Handphone bahwa Junizar hendak mengantar uang dan mengambil Akta Jual Beli dan kemenakan H. Syamsuriadi mengatakan Akta Jual Beli ada sama H. Syamsuriadi, lalu setelah itu saksi turun di rumah saksi dan sejak saat itu saksi tidak mengetahui bagaimana perkembangannya;



Menimbang, bahwa kemudian saksi Junizar pada pokoknya menerangkan bahwa tiga hari sebelum pergi ke tempat H. Syamsuriadi (Tergugat I), Riswan Joni meminta tolong kepada saksi Junizar untuk dipinjamkan uang sejumlah Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) guna menebus Akta Jual Beli yang ada pada H. Syamsuriadi, Akta Jual Beli tersebut merupakan agunan hutang Riswan Joni kepada H. Syamsuriadi dan Akta Jual Beli tersebut masih atas nama Riswan Joni, kemudian Riswan Joni memperlihatkan kepada saksi surat bukti **T.1/PR.1** berupa Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 (bukti **T.1/PR.1** sama dengan bukti **P-2**) dan Riswan Joni mengatakan kepada saksi “tolong pinjamkan uang nanti lewat tanggal jatuh tempo suratnya”, kemudian saksi melihat dan membaca sekilas surat pernyataan tersebut bahwa Riswan Joni mempunyai hutang kepada H. Syamsuriadi sejumlah Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) dan sepengetahuan saksi waktu pelunasan yang tercantum dalam Surat Pernyataan tersebut, tanggal 28 Februari 2014, kemudian sekitar tanggal 20 Februari 2014 saksi dimintai tolong oleh Riswan Joni untuk menemui H. Syamsuriadi di Batang Aro Solok Selatan guna menebus Akta Jual Beli kepada H. Syamsuriadi, kemudian saksi Junizar pergi mengajak saksi Muhammad Irfan dan Yuhendri untuk menemui Tergugat I dengan membawa uang sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) dan sesampainya di tempat H. Syamsuriadi, saksi bertemu dengan H. Syamsuriadi, kemudian saksi menelpon Riswan Joni dan waktu itu Riswan Joni mengatakan kepada H. Syamsuriadi “itu teman saya seperti saudara dan ada uang mau diserahkan dan berikan Akta Jual Beli saya kepadanya”, selanjutnya saksi menyerahkan uang kepada H. Syamsuriadi dan meminta Akta Jual Beli dimaksud, namun sewaktu saksi hendak menyerahkan uang tersebut, H. Syamsuriadi tidak mau menerima uang tersebut dan mengatakan kepada saksi bahwa Akta Jual Beli ada pada kemenakannya yang bernama Desrianto (Anto), kemudian mendengar perkataan tersebut saksi mengatakan “kalau tidak ada saya kembali”, lalu saksi pulang dan dalam perjalanan pulang saksi menelpon kemenakan H. Syamsuriadi bernama Desrianto (Anto) dan dijawab Desrianto (Anto) bahwa Akta Jual Beli ada pada H. Syamsuriadi dan setelah saksi pulang dari tempat H. Syamsuriadi, selanjutnya saksi menemui Riswan Joni di rumah saksi;

Menimbang, bahwa selain itu pula di persidangan, saksi Junizar menerangkan bahwa saksi pernah bertemu dengan Sahnian Sahuri Siregar di Polda pada saat Riswan Joni (Penggugat) melaporkan H. Syamsuriadi (Tergugat I) dan Desrianto karena waktu itu saksi hendak mengantarkan pajak;





Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhammad Irfan dan saksi Junizar sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat tersebut, terdapat saling persesuaian antara yang satu dan lainnya, maka saksi-saksi yang diajukan Penggugat tersebut telah memenuhi syarat materiil sebagai alat bukti dan oleh karena itu keterangan saksi-saksi tersebut memiliki nilai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait keterangan saksi Junizar mengenai Riswan Joni ada melaporkan H. Syamsuriadi (Tergugat I) dan Desrianto ke Polda, maka Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda **P-10** berupa Surat Tanda Terima Laporan tertanggal 4 Oktober 2017 dari Kepolisian Daerah Sumatera Barat, dimana dalam surat tersebut disebutkan bahwa Riswan Joni telah melaporkan tentang peristiwa dugaan Tindak Pidana Penggelapan Akta Jual Beli Tanah yang diduga dilakukan oleh terlapor atas nama H. Syamsuriadi, kemudian bukti **P-11** berupa Surat Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan tertanggal 24 Januari 2018 dari Penyidik Kepolisian Daerah Sumatera Barat kepada Kepala Kejaksaan Tinggi Sumatera Barat Selaku Penuntut Umum dimana isi surat tersebut pada pokoknya menyebutkan bahwa pada tanggal 24 Januari 2018 telah dimulai penyidikan perkara dugaan tindak pidana penggelapan Akta Jual Beli Tanah yang dilaporkan pada tanggal 4 Oktober 2017 sesuai dengan Laporan Polisi Nomor: LP/259/X/2017/SPKT Sbr, tanggal 4 Oktober 2017 tentang dugaan tindak pidana penggelapan Akta Jual Beli Tanah dan bukti **P-12** berupa Surat Panggilan tertanggal 30 Januari 2018 yang isinya pada pokoknya menyebutkan bahwa Penyidik Kepolisian Daerah Sumatera Barat memanggil Riswan Joni untuk dimintai keterangannya sebagai saksi dalam perkara dugaan tindak pidana penggelapan Akta Jual Beli Tanah yang terjadi pada tanggal 20 Februari 2014 sampai dengan Oktober 2017 bertempat di Simpang Super No.31 Koto Berapak Kecamatan Bayang Kabupaten Pesisir Selatan;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat **P-10**, ternyata bukti surat **P-10** merupakan fotokopi dari fotokopi, namun karena isi dalam bukti surat **P-10** yang menyatakan bahwa Riswan Joni telah melaporkan tentang peristiwa dugaan Tindak Pidana Penggelapan Akta Jual Beli Tanah yang diduga dilakukan oleh terlapor atas nama H. Syamsuriadi, ada relevansinya dengan bukti surat **P-11** dan **P-12** yang merupakan fotokopi yang telah disesuaikan dengan surat aslinya dan hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi Junizar, serta telah diakui oleh Tergugat I di dalam dalil jawabannya, dimana Tergugat I menyatakan bahwa Penggugat telah membuat laporan tentang penggelapan tersebut, maka Majelis Hakim menilai surat bukti yang bertanda **P-10** tersebut mempunyai kekuatan bukti tentang kebenarannya, demikian halnya dengan surat bukti **P-11** dan **P-12** karena saling berkaitan dan bersesuaian dengan bukti **P-10**, sehingga dengan demikian bukti surat **P-10**, **P-11** dan **P-12** mempunyai nilai pembuktian dan dijadikan pertimbangan hukum dalam mengambil keputusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dengan demikian posita **point 5** yang menyatakan Penggugat dengan berbagai cara Penggugat telah berusaha untuk meminta kepada Tergugat I agar mau menyerahkan kembali surat tanah milik Penggugat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, akan tetapi Tergugat I tetap tidak mau menyerahkan surat tersebut, sehingga pada tanggal 4 Oktober 2017 Penggugat melaporkan Tergugat I kepada pihak yang berwajib dengan tentang dugaan tindak pidana Penggelapan Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, sesuai laporan Polisi No. LP/259/X/2017 tanggal 4 Oktober 2017 telah terbukti menurut hukum;

Menimbang, bahwa kemudian terkait dengan bukti **P-14** yang diajukan Penggugat, oleh karena bukti surat tersebut hanya berupa fotokopi dan tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan, serta tidak ada relevansi terhadap perkara ini, maka Majelis Hakim menilai bukti **P-14** tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan untuk itu haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil posita gugatan Penggugat pada point 3, 4, 6 dan 7 dan bantahan Tergugat I atas dalil gugatan Penggugat, sebagai berikut:



Menimbang, bahwa Penggugat pada posita gugatan **point 3** menyatakan bahwa pada awal tahun 2014, Penggugat hendak mengambil/menebus kembali surat tanah milik Penggugat tersebut, akan tetapi dengan tanpa hak dan melawan hukum dengan itikad tidak baik Tergugat I dengan bekerjasama dengan Tergugat II telah membuat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, padahal surat tersebut sangat merugikan Penggugat. Akan tetapi oleh karena Penggugat berada di pihak yang lemah dibawah tekanan psikologis yang sangat berat dengan sangat terpaksa Penggugat menandatangani surat pernyataan yang sangat merugikan Penggugat tersebut. Penandatanganan surat tersebut tidak dilakukan dihadapan Tergugat II, melainkan surat tersebut dibawa oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk ditandatangani, tanpa merundingkan terlebih dahulu isi Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membantah dalil Penggugat pada angka 3 (tiga) di atas dan menyatakan bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar, dengan alasan-alasan yang pada pokok sebagai berikut:

Bahwa, jika Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat pada awal tahun 2014 Penggugat menemui Tergugat I untuk mengambil/menembus kembali surat tanah milik Penggugat, maka dalil ini sama sekali tidak benar. Artinya, Penggugat sama sekali tidak pernah datang untuk mengambil/menembus kembali surat tanah milik kepada Tergugat I. Selain itu, Penggugat juga tidak pernah datang menemui Tergugat I untuk membayar sisa hutangnya kepada Penggugat. Hal inilah yang membuktikan Penggugat tidak memiliki itikad baik untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I;



Bahwa sebenarnya Penggugat yang tidak memiliki itikad baik (beritikad buruk). Sehingga Tergugat I pun berusaha untuk menemui Penggugat agar permasalahan ini dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan musyawarah, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan yang positif dari Penggugat. Malahan Penggugat telah menunjukkan beberapa hal yang merupakan manifestasi dari tidak adanya itikad baik (itikad buruk) dari Penggugat, yaitu: (1) Penggugat telah memberikan cek kosong No. QR. 412700 sebagai pelunasan hutangnya, (2) Penggugat berusaha menerbitkan Sertifikat atas tanah yang terdapat dalam Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-200 8 tanggal 22 Oktober 2008, padahal Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 tersebut telah diserahkan dan beralih hak kepada Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013, (3) Penggugat telah membuat Laporan Kehilangan Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 berdasar Laporan Polisi Nomor: LKB/725/C-1/IX/SPKT-B/2015 tanggal 30 September 2015 pada Kepolisian Resort Pesisir Selatan, dan (4) Penggugat telah membuat Laporan tentang penggelapan;

Bahwa selanjutnya, dalil gugatan Penggugat yang menyatakan: "dengan tanpa hak dan melawan hukum dengan itikad tidak baik Tergugat I dengan bekerjasama dengan Tergugat II telah membuat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014". Bahwa dalil ini adalah tidak benar, karena tidak benar Tergugat I dan Tergugat II tanpa hak dan melawan hukum dengan itikad tidak baik bekerjasama membuat dan memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, karena lahirnya Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014 yang merupakan tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 yang didasarkan atas kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 dibuat sendiri oleh istri Penggugat serta ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I yang disaksikan oleh istri Penggugat, ini fakta bahwa kesepakatan-kesepakatan ini telah dilakukan atas dasar itikad yang baik. Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah sebagai tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II tanpa hak dan melawan hukum memaksa Penggugat untuk menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014. Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 merupakan kesepakatan-kesepakatan yang dibuat dihadapan Tergugat II atas dasar itikad baik dan telah dibuat Tergugat II sesuai prosedur dan tatacara yang ditentukan peraturan perundang-undangan;

Bahwa jika Penggugat mendalilkan Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II telah memaksa Penggugat, ini artinya, Tergugat I dan II telah melakukan tekanan pada Penggugat, sehingga Penggugat melakukan sesuatu yang berlawanan dengan kehendak sendiri. Bagaimana mungkin Tergugat I dan Tergugat II dapat memaksa Penggugat? Sementara Penggugat adalah seorang tokoh yang memiliki pengaruh di masyarakat. Selain sebagai pemborong (pengusaha) yang secara finansial mempunyai kemampuan untuk membayar hutang. Selain itu pada saat yang sama Penggugat sedang mengikuti pesta demokrasi sebagai Daftar Calon Tetap Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabuapten Dalam Pemilihan Umum Tahun 2014 di Kabupaten Pesisir Selatan di daerah Pemilihan Pesisir Selatan 1 (satu) dari Partai Bulan Bintang yang ditetapkan oleh Komisi Pemilihan Umum Pesisir Selatan di Painan pada tanggal 21 Agustus 2013 dengan No. Urut 5 (lima);

Bahwa jika Penggugat merasa terpaksa (dipaksa) tentu dapat saja Penggugat membuat laporan polisi sebagaimana telah berkali-kali Penggugat melaporkan Tergugat I ke kepolisian dan Tergugat II kepada Dewan Kehormatan Notaris;

Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 secara umum dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian bertimbal balik antara Penggugat dengan Tergugat I. Dalam mana pihak yang satu (Penggugat) untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang. Sedangkan pihak lain (Tergugat) menyerahkan sejumlah uang sebagai imbalan. Dengan demikian, Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 adalah sebagai bukti kesepakatan berpindahnya Akta Jual Beli No 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 dari Penggugat kepada Tergugat I;





Bahwa selain itu Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 merupakan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I untuk mengikat dirinya. Sehingga kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I telah membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu. Tentunya perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksudkan disini adalah perbuatan hukum yang termuat dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014. Perbuatan hukum dalam bentuk kesepakatan inipun secara hukum telah memenuhi unsur-unsur perjanjian dalam Pasal 1338 KUH Perdata "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";

Menimbang, bahwa kemudian di dalam posita gugatan Penggugat pada **point 4** disebutkan dengan demikian Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut adalah cacat yuridis, karena pada hakekatnya Penggugat tidak pernah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat I sehingga tidak ada Akta Jual Beli tanah objek perkara dari Penggugat kepada Tergugat I, sedangkan Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Tergugat II tetapi penandatanganan tidak dilakukan dihadapan Tergugat II, bukanlah merupakan suatu Akta Jual Beli sebab suatu Akta Jual Beli tidaklah dapat digabungkan dengan Surat Kuasa Jual oleh karena itu Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut tidak dapat dikatakan sebagai suatu Akta Jual Beli yang sah, sehingga secara yuridis formil tidak ada atau belumlah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa di dalam posita gugatan Penggugat pada **point 6** dinyatakan bahwa lahirnya Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah atas dasar itikad tidak baik dari Tergugat I sedangkan isi surat tersebut mengandung cacat hukum dan sangat merugikan bagi Penggugat, dimana surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat II adalah surat yang mengandung cacat hukum karena Tergugat II telah menggabungkan Surat Pernyataan Jual Beli dengan Surat Kuasa, oleh karena itu surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut tidaklah dapat dikatakan sebagai suatu Akta Jual Beli karena syarat-syarat sahnya suatu jual beli tidaklah terpenuhi secara hukum dalam surat tersebut, maka beralasan hukum kiranya Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim untuk membatalkan dan menyatakan tidak sah Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 tersebut;



Menimbang, bahwa di dalam posita gugatan Penggugat pada **point 7** yang menyebutkan bahwa selain dari pada itu oleh karena Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh Tergugat II adalah cacat yuridis dan sangat merugikan bagi Penggugat sehingga Penggugat pun telah melaporkan Tergugat II kepada yang berwenang yaitu Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sehingga Tergugat II mendapat teguran keras dari MKN dan menyimpulkan bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat oleh Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Maka beralasan hukum kiranya Majelis Hakim menyatakan surat tersebut tidak sah oleh karena itu haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah membantah dalil Penggugat pada 4 angka (empat), angka 6 (enam), dan 7 (tujuh) di atas dan menyatakan bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar, dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 secara hukum tidak dapat dikatakan sebagai surat Pernyataan dan Kuasa yang cacat yuridis. Surat Pernyataan dan Kuasa No 61 tanggal 27 Maret 2014, dan Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 secara hukum telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II yang inti dari isi Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah "bahwa pihak pertama dengan ini menyatakan telah menjual sebidang tanah tersebut di atas kepada tuan Syamsuriadi yang akan disebut sebagai Pihak Kedua dengan harga keseluruhan sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah)";

Dalam Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 Penggugat telah berjanji akan melunasi hutang pada akhir 28 Februari 2014 dan apabila tidak dilunasi sesuai dengan tanggal tersebut maka perjanjian berubah menjadi jual beli dan otomatis Akta Jual Beli berpindah tangan kepada Tergugat I;

Dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang merupakan tindak lanjut dari kesepakatan yang tertuang dalam Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 yang dibuat oleh Penggugat beserta jistrinya dengan Tergugat I. Sehingga Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang dibuat dihadapan Tergugat II telah memenuhi unsur-unsur perjanjian;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk menguji keabsahan suatu kesepakatan, sebagaimana kita ketahui bersama, unsur-unsur pokok dalam perjanjian dalam peralihan hak adalah barang (benda), harus disesuaikan dengan asas konsensualisme (kesepakatan). Perjanjian peralihan barang akan ada pada saat terjadinya atau tercapainya "kata sepakat" mengenai barang dan harga. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa "jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar";

Mempedomani Pasal 1458 KUH Perdata, dapat ditarik kesimpulan bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang merupakan tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang legal/halal. Dalam ini kesepakatan dalam Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 berlaku asas *fakta sun serpanda* bagi Para Pihak; Jadi, secara hukum Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang merupakan tindak lanjut dari Surat Pernyataan tertanggal 08 Desember 2013 tidak beralasan hukum untuk dikatakan cacat yuridis. Hal ini disebabkan karena telah sesuai dengan hukum sehingga mengikat secara hukum, dan berlaku bagi para pihak;

Menimbang, bahwa terkait posita gugatan Penggugat pada point 3, 4, 6 dan point 7 serta bantahan dari Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang harus dibuktikan adalah:

- Apakah Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 serta Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 sah menurut hukum?
- Apakah perbuatan Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II membuat Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 merupakan perbuatan melawan hukum?



Menimbang, bahwa untuk membuktikan apakah Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 serta Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 sah menurut hukum, Penggugat telah mengajukan bukti surat **P-2** berupa Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 dan bukti **P-3** berupa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 dan selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi di persidangan antara lain saksi Junizar, saksi Muhammad Irfan dan saksi Indra Jaya;

Menimbang, bahwa menjawab pertanyaan tersebut, maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 (bukti **P-2**, bukti **T.I/PR.1**), apakah surat pernyataan tersebut telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) unsur yaitu:

- Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*consensus*);
- Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*);
- Ada suatu hal tertentu (*a certain subject matter*);
- Ada suatu sebab yang halal (*legal cause*);

Menimbang, bahwa dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat Subyektif karena mengenai orang/subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu;

**1. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian**

Menimbang, bahwa menurut persetujuan kehendak para pihak harus jelas, dalam suatu perjanjian dituntut adanya kebebasan kehendak dari para pihak sehingga tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan oleh karena itu dalam perjanjian harus ada sepakat atau persetujuan akan suatu perbuatan hukum;



Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Junizar di persidangan bahwa Riswan Joni mau menanda tangani Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 (bukti **P-2**, bukti **T.I/PR.1**) tersebut karena Riswan Joni merasa malu kepada tetangga dan lagi pula H. Syamsuriadi datang untuk menagih hutang ke rumah Riswan Joni dari pagi sampai magrib, maka akhirnya dibuatlah surat tersebut dan waktu itu yang membuat/menulis surat pernyataan (bukti **P-2**, bukti **T.I/PR.1**) adalah Desrianto, kemudian setelah mendapatkan surat pernyataan tersebut baru H. Syamsuriadi pulang dan menurut saksi Junizar pada waktu itu Riswan Joni sedang failit serta keuangannya juga sedang sulit karena proyek Riswan Joni kena finalti dan tidak dibayar;

Menimbang, bahwa menurut saksi Indra Jaya bahwa Riswan Joni mempunyai hutang kepada H. Syamsuriadi sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) dan saksi ada mendengar bahwa H. Syamsuriadi bersama kemenakannya datang ke rumah Riswan Joni untuk menagih hutang tersebut dan waktu itu H. Syamsuriadi bersama kemenakan dari pagi sampai magrib berada di rumah Riswan Joni (Riswan Joni tinggal di rumah mertuanya) dan karena Riswan Joni stress maka diberikanlah Akta Jual Beli tersebut kepada H. Syamsuriadi sebagai jaminan dan setahu saksi ada usaha dari Riswan Joni untuk melunasi hutangnya pada H. Syamsuriadi tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa karena keterangan saksi-saksi tersebut saling berkaitan dan ada relavansinya dengan bukti surat (bukti **P-2**, bukti **T.I/PR.1**), maka dengan demikian demikian terbukti bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hutang piutang dan surat tanah Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 atas nama Penggugat sebagai jaminan hutangnya dan Penggugat mau menandatangani surat pernyataan tersebut disebabkan Penggugat merasa **tertekan secara psikologis** karena Penggugat merasa malu kepada tetangga dan mertua Penggugat, karena Tergugat I dan kemenakannya yang bernama Desrianto datang menagih hutang ke rumah Penggugat dan menunggu di rumah tersebut mulai dari pagi hari sampai magrib, sedangkan rumah yang ditempati Penggugat tersebut merupakan rumah mertua Riswan Joni (Rsiwan Joni tinggal menumpang di rumah mertuanya) dan supaya Tergugat I dan kemenakannya segera pulang, maka akhirnya Penggugat menandatangani surat pernyataan yang dibuat/ditulis Desrianto tersebut dan setelah surat tersebut ditandatangani Penggugat, Tergugat I dan Desrianto langsung pulang;





Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, **adanya kehendak yang bebas untuk melakukan kesepakatan tidak terpenuhi;**

## 2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian

Menimbang, bahwa dalam perkara ini perjanjian dibuat oleh orang-orang yang cakap secara hukum, yaitu Pihak Pertama (Penggugat) dan Pihak Kedua (Tergugat I) adalah orang yang sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan;

## 3. Suatu hal tertentu

Menimbang, bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya bahwa dalam perjanjian tersebut harus jelas dipenuhinya hal tertentu sehingga dalam pelaksanaan perjanjian pemenuhan prestasi tidak ditafsirkan meluas dan jelas hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa yang dijadikan objek perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I adalah agunan yang dijadikan jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I berupa Akta Jual Beli sebidang tanah kosong seluas 99.040 M<sup>2</sup> dengan Nomor Akta Jual Beli 72/AJB/KT/XI/X-2008;

## 4. Suatu sebab yang halal

Menimbang, bahwa suatu perjanjian memuat kausa yang halal, dimana perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat mempunyai hutang kepada Tergugat I dan sebagai jaminannya Penggugat menyerahkan Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa terkait dalil gugatan Penggugat di atas, Tergugat I dalam dalil jawabannya secara tegas mengakuinya pada point 4.2 paragraf kedua, dimana Tergugat I menyatakan “bahwa pada hakekatnya antara Penggugat dan Tergugat I terjadi perjanjian utang piutang dengan benda Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 sebagai jaminan”;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi Muhammad Irfan, saksi Junizar dan saksi Indra Jaya, dimana saksi-saksi tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat (Riswan Joni) ada mempunyai hutang sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) kepada H. Syamsuriadi (Tergugat I) dan sebagai jaminannya Penggugat menyerahkan Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 kepada Tergugat I dan hal tersebut juga tidak dibantah/disangkal oleh Tergugat I maupun Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tersebut telah didukung keterangan saksi Muhammad Irfan, Junizar dan Indra Jaya yang saling bersesuaian antara yang satu dan lainnya, serta dalil Penggugat tersebut tidak dibantah atau disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II, bahkan telah diakui Tergugat I, maka dengan demikian terbukti **bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hutang piutang;**

Menimbang, bahwa suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian jual beli tanah dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah penerima hutang kepada pemberi hutang bilamana si penerima hutang wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas maka hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hutang piutang maka ketika perbuatan hutang piutang dengan jaminan tanah menjadi hubungan jual beli tanah sedangkan perubahan hubungan hukum tersebut tidak dikehendaki oleh Penggugat (penerima hutang), maka perbuatan hukum tersebut **tidak memenuhi causa yang halal;**

Menimbang, bahwa selain pendapat di atas perlu pula dipertimbangkan mengenai asas itikad baik (*good faith*) dalam perjanjian. Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 KUHPdata yang berbunyi “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini menegaskan bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak;



Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pada awal tahun 2014, Penggugat hendak mengambil/menebus kembali surat tanah milik Penggugat tersebut, namun tidak berhasil sehingga Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Painan;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Junizar bahwa tiga hari sebelum pergi ke tempat H. Syamsuriadi, Riswan Joni pernah meminjam uang kepada saksi sejumlah Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) guna menebus Akta Jual Beli yang ada pada H. Syamsuriadi dan untuk meyakinkan saksi, Riswan Joni kemudian memperlihatkan kepada saksi surat bukti **T.1/PR.1** berupa Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 (bukti **T.1/PR.1** sama dengan bukti **P-2**) dan saat itu Riswan Joni mengatakan kepada saksi “tolong pinjamkan uang nanti lewat tanggal jatuh tempo suratnya”, kemudian saksi melihat dan membaca sekilas surat pernyataan tersebut bahwa Riswan Joni mempunyai hutang kepada H. Syamsuriadi sejumlah Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) dan sepengetahuan saksi waktu pelunasan yang tercantum dalam Surat Pernyataan tersebut adalah tanggal 28 Februari 2014, dan sebelum tanggal jatuh tempo tersebut yaitu sekitar tanggal 20 Februari 2014 saksi dimintai tolong oleh Riswan Joni untuk menemui H. Syamsuriadi di Batang Aro Solok Selatan guna menebus Akta Jual Beli kepada H. Syamsuriadi, kemudian saksi pergi mengajak saksi Muhammad Irfan dan Yuhendri untuk menemui H. Syamsuriadi dengan membawa uang sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) dan sesampainya di tempat H. Syamsuriadi, saksi bertemu dengan H. Syamsuriadi, kemudian saksi menelpon Riswan Joni dan waktu itu Riswan Joni mengatakan kepada H. Syamsuriadi “itu teman saya seperti saudara dan ada uang mau diserahkan dan berikan Akta Jual Beli saya kepadanya”, selanjutnya saksi menyerahkan uang yang sudah dipersiapkan saksi sebelumnya yaitu sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta) kepada H. Syamsuriadi dan saksi meminta Akta Jual Beli dimaksud, namun sewaktu saksi hendak menyerahkan uang tersebut, H. Syamsuriadi tidak mau menerima uang tersebut dan mengatakan kepada saksi bahwa Akta Jual Belinya ada pada kemenakannya yang bernama Desrianto (Anto), kemudian mendengar perkataan tersebut saksi mengatakan “kalau tidak ada saya kembali”, lalu saksi pulang dan dalam perjalanan pulang saksi menelpon kemenakan H. Syamsuriadi bernama Desrianto (Anto) dan dijawab Desrianto (Anto) bahwa Akta Jual Beli ada pada H. Syamsuriadi dan setelah itu saksi pulang dan menemui Riswan Joni;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keterangan saksi Junizar tersebut diperkuat dengan keterangan saksi Muhammad Irfan yang pada pokoknya membenarkan bahwa sekitar bulan Februari 2014 saksi pernah diajak Yuhendri untuk menemui saksi Junizar menemui H. Syamsuriadi di tokonya di daerah Solok Selatan dan sewaktu bertemu H. Syamsuriadi, saksi melihat langsung saksi Junizar berbicara dengan H. Syamsuriadi dan saksi juga mendengar ketika Junizar menjelaskan maksud dan tujuan kedatangannya kepada H. Syamsuriadi, kemudian Junizar menjelaskan bahwa uang sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) itu untuk pelunasan hutang Riswan Joni dan surat Akta Jual Belinya mau diambil, namun H. Syamsuriadi tidak mau menerima uang tersebut, dengan alasan bahwa Akta Jual Beli tersebut dipegang kemenakannya (saat itu Junizar mendapatkan nomor Handphone kemenakannya H. Syamsuriadi), kemudian setelah tidak mendapatkan Akta Jual Beli tersebut, lalu saksi bersama Junizar dan Yuhendri langsung pulang, selanjutnya sewaktu di dalam mobil saksi mendengar Junizar menelpon kemenakannya H. Syamsuriadi melalui Handphone bahwa Junizar hendak mengantarkan uang dan mengambil Akta Jual Beli dan kemenakan H. Syamsuriadi mengatakan Akta Jual Beli ada sama H. Syamsuriadi, lalu setelah itu saksi turun di rumah saksi dan sejak saat itu saksi tidak mengetahui lagi bagaimana perkembangannya;

### 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 setelah memperhatikan keterangan Junizar dan saksi Muhammad Irfan di atas dikaikan dengan Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 (bukti **P-2**, bukti **T.I/PR.1**), maka dapat diketahui bahwa sebenarnya sudah ada upaya dan usaha dari Penggugat untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah). Hal ini terlihat dari upaya Penggugat untuk melunasi hutangnya sebelum jatuh tempo tanggal 28 Februari 2014, dimana Penggugat telah meminjam uang kepada saksi Junizar sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I tersebut dan pada tanggal 20 Februari 2014 Penggugat juga telah meminta bantuan saksi Junizar untuk menebus dan mengambil Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 yang dijadikan agunan hutang kepada Tergugat I, kemudian atas permintaan Penggugat tersebut, saksi Junizar bersama saksi Muhammad Irfan dan Yuhendri pergi menemui Tergugat I di tokonya di Batang Aro Solok Selatan, kemudian setelah bertemu dengan Tergugat I, saksi Junizar berbicara langsung dengan Tergugat I dan menjelaskan maksud dan tujuan kedatangannya yaitu untuk menebus dan mengambil Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 yang dijadikan agunan oleh Penggugat dan untuk meyakinkan Tergugat I bahwa memang saksi Junizar adalah utusan Penggugat, maka saksi Junizar menelpon Penggugat, lalu Penggugat berbicara langsung dengan Tergugat I melalui handphone yang intinya Penggugat meminta Tergugat I untuk menerima uang pembayaran pelunasan hutang sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) yang diserahkan saksi Junizar dan Tergugat I juga diminta menyerahkan Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 kepada saksi Junizar dan setelah pembicaraan telephone selesai, kemudian saksi Junizar menyerahkan uang sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) kepada Tergugat I, namun Tergugat I tidak mau menerima uang tersebut dengan alasan Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 ada pada kemenakannya yang bernama Desrianto (Anto) dan pada saat itu saksi Junizar mendapatkan nomor handphone Desrianto. Selanjutnya karena Tergugat I tidak mau menerima uang tersebut, maka saksi Junizar bersama saksi Muhammad Irfan dan Yuhendri pulang dan dalam perjalanan pulang saksi Junizar menghubungi Desrianto melalui handphone, kemudian saksi Junizar mengatakan kepada Desrianto bahwa saksi Junizar mau menebus dan mengambil Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 yang menurut keterangan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I ada pada Desrianto, namun Desrianto mengatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 tersebut ada pada Tergugat I dan setelah itu saksi Junizar pulang dan langsung menemui Riswan Joni;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Penggugat telah memiliki itikad baik (*good faith*) untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I pada tanggal 20 Februari 2014 yakni sebelum tanggal jatuh tempo habis (tanggal 28 Februari 2014) dan sebaliknya Tergugat I memiliki itikad tidak baik (*bad faith*) untuk melaksanakan isi perjanjian, hal ini terbukti dari adanya upaya Tergugat I yang sengaja mengulur-ngulur waktu sampai dengan tanggal jatuh tempo perjanjian habis, sehingga terkesan Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya tepat waktu dan pada akhirnya Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut secara otomatis menjadi milik Tergugat I karena tanggal jatuh temponya telah habis, sebagaimana dimaksud dalam klausul yang termuat pada Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 (bukti **P-2**, **T.I/PR.1**), dengan demikian perbuatan Tergugat I tersebut bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan "persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik"; \_

Menimbang, bahwa oleh karena itu berdasar pertimbangan-pertimbangan di atas, maka unsur ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian dan suatu sebab (*causa*) yang halal dalam perjanjian ini tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan jika tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua unsur subyektif dan unsur obyektif tidak terpenuhi dalam perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 (bukti **P-2**, bukti **T.I/PR.1**), serta perjanjian tersebut telah dibuat dengan melawan hukum, maka dengan demikian **Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 haruslah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum**;



Menimbang, bahwa selanjutnya akan membuktikan bukti surat bukti **P-3** yang diajukan Penggugat dan bukti **T.I/PR.2** yang diajukan Tergugat I serta bukti **T.II-1** yang diajukan Tergugat II dan setelah membaca bukti surat surat tersebut, ternyata sama yaitu berupa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014, maka supaya lebih efektif maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti tersebut secara sekaligus;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan apakah bukti surat bukti **P-3**, **T.I/PR.2** dan bukti **T.II-1** berupa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang diajukan kedua belah pihak tersebut sah menurut hukum, maka dipertimbangan di bawah ini:

Menimbang, bahwa sebelum membahas lebih jauh mengenai keabsahan bukti surat bukti **P-3**, **T.I/PR.2** dan bukti **T.II-1** berupa Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 yang diajukan kedua belah pihak, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan "Penggugat pun telah melaporkan Tergugat II kepada yang berwenang yaitu Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sehingga Tergugat II mendapat teguran keras dari MKN";

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalilnya tersebut, Penggugat telah mengajukan **bukti P-8** berupa Surat Nomor: UM. MPDN Padang 09.18-12 Perihal: rekomendasi dari Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Padang tertanggal 03 September 2018 dan **bukti P-9** berupa Surat Nomor: UM. MPDN Padang 09.18-15 Perihal: ralat/perbaikan dari Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Padang tertanggal 12 September 2018;

Menimbang, bahwa membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah menghadirkan saksi Junizar dan saksi Indra Jaya, dimana menurut saksi Junizar bahwa saksi mengetahui Penggugat (Riswan Joni) melaporkan Enyda (Notaris Enyda, S.H., M.Kn.) ke Majelis Kehormatan Notaris karena ada kaitannya dengan Akta Jual Beli, di dalam Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut dibuat sebagai jual beli dan Penggugat (Riswan Joni) pernah memperlihatkan kepada saksi bukti **P-3** dan sepengetahuan saksi ada bukti **P-3** karena surat sebelumnya diartikan jual beli;

Menimbang, bahwa menurut saksi Indra Jaya, Riswan Joni (Penggugat) melaporkan Enyda ke Majelis Kehormatan Notaris karena Enyda melanggar kode etik;



Menimbang, bahwa setelah dicermati ternyata keterangan saksi Junizar dan keterangan saksi Indra Jaya tersebut saling bersesuaian antara satu dan lainnya sehingga Majelis Hakim memperoleh persangkaan bahwa Penggugat (Riswan Joni) telah melaporkan Tergugat II (Notaris Enyda, S.H., M.Kn.) ke Majelis Kehormatan Notaris karena Notaris Enyda, S.H., M.Kn. (Tergugat II) telah melakukan pelanggaran kode etik;

Menimbang, bahwa terkait dalil gugatan Penggugat yang menyatakan: "Penggugat pun telah melaporkan Tergugat II kepada yang berwenang yaitu Majelis Kehormatan Notaris (MKN) sehingga Tergugat II mendapat teguran keras dari MKN", Tergugat I dan Tergugat II membantahnya dan bantahannya tersebut hampir sama yaitu pada pokoknya menyatakan dalil ini adalah dalil yang tidak mengandung kebenaran, dengan alasan hukum: jika benar Majelis Kehormatan Notaris telah melakukan pemeriksaan (persidangan) terhadap sehingga Tergugat II, dan bahkan telah mendapat teguran keras (sanksi) dari Majelis Kehormatan Notaris, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, seyogyanya terhadap Tergugat II terlebih dahulu dilakukan pemanggilan yang layak, dan diberi kesempatan untuk menghadiri dan membela diri dalam persidangan-persidangan Majelis Kehormatan Notaris, jika ada. Namun, sampai dengan sekarang Tergugat II tidak pernah mendapat panggilan dari Majelis Kehormatan Notaris dan Tergugat II belum pernah mendapatkan sanksi oleh Majelis Kehormatan Notaris, baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis, dan Tergugat II tidak pernah mendapatkan panggilan dan berita acara persidangan dari Majelis Kehormatan Notaris, Majelis Hakim berpendapat bahwa selama persidangan berlangsung, Tergugat I dan Tergugat II tidak ada mengajukan bukti surat maupun saksi yang dapat menguatkan dalil bantahannya tersebut, sehingga dalil bantahan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan dalil bantahan yang tidak beralasan hukum karena Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikannya di persidangan;

Menimbang, bahwa setelah keterangan saksi Junizar dan saksi Indra Jaya tersebut dihubungkan dengan bukti **P-8** dan **P-9** yang diajukan Penggugat, serta bantahan Tergugat I dan Tergugat II di atas, maka diperoleh fakta hukum bahwa:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dimana Notaris wajib memberikan Penyuluhan Hukum kepada masyarakat, sehingga apapun perjanjian yang dibuat oleh para pihak di hadapan notaris, notaris berkewajiban memberikan penjelasan tentang segala akibat dan konsekuensi hukum yang terjadi;
- bahwa Notaris Enyda, S.H., M.Kn. (Tergugat II *in casu*) membuat akta kuasa jual sekalipun sesuai dengan kewenangan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, namun proses pembuatan akta kuasa jual tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- bahwa Tergugat II tidak melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang menyebabkan timbulnya permasalahan hukum;
- bahwa tindakan Tergugat II yang telah membuat akta kuasa jual kepada para pihak telah menimbulkan permasalahan hukum;
- bahwa tindakan Tergugat II tersebut merupakan bentuk pelanggaran terhadap Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti P-8 dan P-9, Penggugat juga telah mengajukan bukti **P-3** (sama dengan bukti **T.I/PR.2, T.II.1**) berupa Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti **P-3, T.I/PR.2, T.II.1** berupa Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 pada pokoknya menyatakan bahwa pihak pertama (Riswan Joni dan Titit Oktavia, S.H./Penggugat *in casu*) telah menjual sebidang tanah dalam akta jual beli tertanggal 22-10-2014 Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 (bukti **P-1, T.I/PR.3**) kepada Syamsuriadi (Tergugat I *in casu*) sebagai pihak kedua, dengan harga keseluruhan sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) dan untuk penerimaan uang tersebut pihak penghadap telah memberikan tanda terima atau kwitansi tersendiri kepada pihak kedua, dengan dialihkannya sebidang tanah tersebut di atas kepada pihak kedua maka Para Penghadap memberi kuasa kepada pihak kedua yaitu Syamsuriadi (Tergugat I *in casu*) guna mewakili dan bertindak untuk serta atas nama Para Penghadap sepenuhnya untuk mengurus penerbitan sertifikat dan mengalihkan hak sebidang tanah tersebut di atas dengan cara apapun juga kepada siapapun juga termasuk kepada penerima kuasa sendiri;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 (bukti **P-3, T.I/PR.2, T.II.1**) tersebut, Majelis Hakim menemukan beberapa kejanggalan dalam Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 (bukti **P-3, T.I/PR.2, T.II.1**) tersebut diantaranya sebagai berikut:





**Pertama**, Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 (bukti **P-3, T.I/PR.2, T.II.1**) tersebut, disatu sisi berisi pernyataan bahwa Para Penghadap (Penggugat *In casu*) telah menjual tanah dalam akta jual beli tertanggal 22-10-2008 Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 (**P-3, T.I/PR.2, T.II.1**) kepada Syamsuriadi (Tergugat I *In casu*), sedangkan disisi lainnya menyebutkan dengan dialihkannya sebidang tanah tersebut di atas kepada pihak kedua, maka Para Penghadap memberi kuasa kepada pihak kedua yaitu Syamsuriadi (Tergugat I *in casu*) guna mewakili dan bertindak untuk serta atas nama Para Penghadap sepenuhnya untuk mengurus penerbitan sertifikat dan mengalihkan hak sebidang tanah tersebut di atas dengan cara apapun juga kepada siapapun juga termasuk kepada penerima kuasa sendiri, padahal kalau memang benar pernyataan sebelumnya yang menyatakan Para Penghadap (Penggugat *In casu*) telah menjual tanah tersebut kepada Syamsuriadi (Tergugat I *In casu*), maka tidak diperlukan lagi pemberian kuasa dari Para Penghadap (Penggugat *In casu*) kepada Syamsuriadi karena apabila memang benar peristiwa jual beli tersebut nyata adanya, maka seharusnya sejak saat kesepakatan jual beli tersebut terjadi maka kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli; **Kedua**, kuasa kepada pihak kedua yaitu Syamsuriadi (Tergugat I *in casu*) juga terdapat kerancuan pada kalimat “**guna mewakili dan bertindak untuk serta atas nama Para Penghadap sepenuhnya untuk mengurus penerbitan sertifikat dan mengalihkan hak sebidang tanah tersebut di atas dengan cara apapun juga kepada siapapun juga termasuk kepada penerima kuasa sendiri**”, karena kalau memang surat kuasa ini benar dibuat atas dasar adanya kesepakatan kedua belah pihak yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa, tentu tidak mungkin ada kalimat “mengalihkan hak sebidang tanah tersebut di atas dengan cara apapun juga kepada siapapun juga termasuk kepada penerima kuasa sendiri” karena sebelumnya dalam surat pernyataan secara eksplisit disebutkan bahwa Syamsuriadi adalah bertindak selaku pembeli tanah dalam AJB Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008, maka akan menjadi rancu apabila barang yang sudah dibeli Syamsuriadi kemudian dibuatkan lagi surat kuasa dari pemberi kuasa (Penggugat *in casu*) kepada Syamsuriadi (Tergugat I *in casu*) untuk mengalihkan tanah tersebut kepada siapaun juga termasuk kepada dirinya sendiri selaku penerima kuasa; **Ketiga**, terdapat kerancuan mengenai kebenaran kalimat pernyataan “dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut Para Penghadap (Penggugat *in casu*) telah memberikan tanda terima atau kwitansi tersendiri kepada pihak kedua (Tergugat I *in casu*), karena selama persidangan berlangsung baik Penggugat maupun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II, sama sekali tidak pernah membuktikan adanya tanda terima atau kwitansi yang dimaksud dalam surat pernyataan tersebut; **Keempat**, pada penandatanganan penutup akta, terdapat perbedaan penulisan huruf yang digunakan dimana pada kolom tanda tangan Riswan Joni dan Titit Oktavia ditulis dengan ketikan huruf computer, sedangkan pada tulisan saksi-saksi dan notaris ditulis dengan tulisan tangan, apabila hal tersebut dikaitkan dengan adanya fakta bahwa Notaris Enyda, S.H., M.Kn. (Tergugat II *in casu*) tidak ada melakukan penyuluhan hukum kepada Penggugat dan Notaris Enyda, S.H., M.Kn. (Tergugat II *in casu*) membuat akta kuasa jual sekalipun sesuai dengan kewenangan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, namun proses pembuatan akta kuasa jual tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sehingga berdasarkan alasan tersebut menimbulkan persangkaan bagi Majelis Hakim bahwa penandatanganan Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tanggal 27 Maret 2014 tidak dilakukan di hadapan Tergugat II melainkan Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut dibawa oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk ditandatangani tanpa merundingkan terlebih dahulu isi surat tersebut;

Menimbang, bahwa selain hal-hal di atas, Majelis Hakim akan membahas mengenai syarat sahnya akta otentik yang bersifat partai (dibuat di hadapan Notaris). Bahwa suatu akta otentik/akta notaris baru dikatakan sah apabila memenuhi syarat formil dan syarat materil;

### 1. Syarat formil

Terdapat beberapa syarat formil yang harus dipenuhi untuk mendukung keabsahan akta otentik atau akta notaris, syarat formil dimaksud bersifat kumulatif, bukan bersifat alternatif, berarti satu saja syarat tidak terpenuhi, mengakibatkan akta otentik atau akta notaris yang bersangkutan mengandung cacat formil akibatnya akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan, syarat-syarat formil itu terdiri dari hal sebagai berikut

- a. dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (Notaris);
- b. dihadiri para pihak;



Dalam putusan MA No.3556 K/Pdt/1985, dimana pihak penjual sendiri tidak datang menghadap, tetapi hanya dihadiri pembeli saja dengan keterangan bahwa para pihak telah sepakat mengadakan transaksi jual beli. Dalam kasus ini pengadilan menegaskan perjanjian jual beli. Dalam kasus ini pengadilan menegaskan, perjanjian jual beli yang tertuang dalam akta PPAT secara yuridis tidak memenuhi syarat sahnya akta, karena tidak dihadiri kedua belah pihak;

Kaidah hukum di atas berlaku juga dalam perkara *aquo*, dimana Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 (bukti **P-3/bukti T-II.1**) adalah bersifat partai, maka kedua belah pihak harus hadir di hadapan notaris, karena akta notaris harus memuat keterangan yang saling bersesuaian antara para pihak sebagai landasan yang melahirkan persetujuan. Darimana notaris mengetahui adanya persesuaian pendapat antara para pihak, kalau yang datang memberi keterangan di hadapan notaris hanya satu pihak saja, apalagi dalam Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut hanya satu pihak saja yang menandatangani surat tersebut;

- c. kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat (Notaris);
- d. dihadiri oleh dua orang saksi;
- e. menyebut identitas Notaris;
- f. menyebut tempat hari, bulan dan tahun pembuatan akta;
- g. Notaris membacakan akta di hadapan para menghadap;
- h. ditandatangani semua pihak;
- i. penegasan pembacaan, penerjemahan dan penandatanganan pada bagian penutup akta;

## 2. Syarat Materiil

### a. berisi keterangan kesepakatan para pihak;

*In casu* dalam Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 dicantumkan pernyataan menjual tanah dan kuasa untuk mengalihkan tanah kepada pihak lain termasuk kepada Tergugat I sendiri, padahal yang sebenarnya hubungan hukum terjadi antara Penggugat dan Tergugat I adalah hutang piutang dengan tanah terperkara sebagai jaminannya, maka seharusnya yang ditentukan dalam surat tersebut adalah kesepakatan mengenai hutang piutang dengan tanah terperkara sebagai jaminan, dan bukan jual beli, dengan demikian akta notaris tersebut mengandung isi yang bertentangan dengan hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai akta otentik;

### b. isi keterangan perbuatan hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, dikaitkan dengan syarat formil dan syarat materil mengenai keabsahan akta otentik yang bersifat partai (dibuat di hadapan notaris), maka Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 (bukti **P-3, T.I/PR.2, T.II.1**) tidak memenuhi salah satu syarat formil dan syarat materil dan selain itu pula dalam proses pembuatan akta kuasa jual tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan notaris, dimana Tergugat II selaku Notaris tidak melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat *In casu* Penggugat, sehingga **Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 mengandung cacat formil akibatnya akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan;**



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membahas keterangan saksi **PUTRI YUHASNI RIWAYATI** yang diajukan Tergugat II, terkait saksi tersebut Majelis Hakim berpendapat meskipun saksi telah disumpah dan saksi pada pokoknya menyatakan bahwa Riswan Joni dan Titit Oktavia, S.H. (Penggugat) ada datang ke kantor notaris Enyda, S.H., M.Kn. (Tergugat II) dan menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut di hadapan notaris Enyda, S.H., M.Kn. (Tergugat II) dan saksi juga menyatakan ada menandatangani surat tersebut bersama pimpinan (Tergugat II) setelah Riswan Joni dan Titit Oktavia, S.H. (Penggugat) pulang, namun karena Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut telah dinyatakan mengandung cacat formil dan tidak sah sehingga surat tersebut tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan, dan maka keterangan saksi tersebut menjadi berdiri sendiri peribahasa hukumnya "*unus testis nullus testis*" artinya satu saksi dianggap bukan saksi, ini berarti bahwa suatu peristiwa dianggap tidak terbukti apabila hanya didasarkan pada keterangan seorang saksi saja. Supaya peristiwa itu terbukti dengan sempurna menurut hukum, keterangan saksi itu harus dilengkapi dengan alat bukti lain dan selin itu pula Majelis Hakim juga meragukan keobjektifan keterangan saksi karena yang jadi pihak berperkara saat ini adalah atasan saksi sendiri (Tergugat II), saksi merupakan pegawai Tergugat II dan bekerja sudah cukup lama yaitu mulai tahun 2011 sampai sekarang, tentunya antara saksi dan Tergugat II memiliki hubungan emosial yang kuat, apalagi yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah termasuk surat yang dibuat saksi atas perintah Tergugat II selaku pimpinan saksi (notaris) dan selain itu pula keterangan saksi tersebut tidak bersesuaian dengan surat **bukti P-8** berupa Surat Nomor: UM. MPDN Padang 09.18-12 Perihal: rekomendasi dari Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Padang tertanggal 03 September 2018 dan **bukti P-9** berupa Surat Nomor: UM. MPDN Padang 09.18-15 Perihal: ralat/perbaikan dari Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Padang tertanggal 12 September 2018 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Notaris Enyda, S.H., M.Kn. (Tergugat II *in casu*) selaku notaris telah membuat akta kuasa jual yang proses pembuatan akta kuasa jual tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dengan demikian Majelis Hakim menilai keterangan saksi tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan untuk itu haruslah dikesampingkan;





Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dengan demikian dapat disimpulkan perjanjian jual beli tanah sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 (bukti P-2, T.I/PR.1) dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, demikian halnya dengan Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 (bukti P-3, T.I/PR.2, T.II.1) karena mengandung cacat formil dan dinyatakan tidak sah akibatnya tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan ini, sehingga berdasarkan alasan tersebut, masing-masing pihak dikembalikan ke posisi semula sebagaimana sebelum adanya kedua surat tersebut, dimana tanah objek perkara yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 adalah milik Penggugat dan Penggugat mempunyai kewajiban hutang yang harus dibayar kepada Tergugat I sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, dikaitkan dengan dalil posita gugatan Penggugat pada point 3, 4, 6 dan point 7 sebagaimana tersebut di atas, maka dengan demikian demikian posita gugatan Penggugat pada **point 3, 4, 6 dan point 7** tersebut telah terbukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan berikutnya yakni: Apakah perbuatan Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II membuat Surat Pernyataan serta Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa sebelum membahas lebih jauh mengenai hal tersebut, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai definisi dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Menimbang, bahwa sejak *Arrest Hogeraad* 1919 kriteria suatu perbuatan yang melanggar hukum mengalami perkembangan, tidak hanya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan undang-undang saja, tetapi setiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan atau melanggar hak subyektif orang lain, bertentangan dengan norma kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam hidup bermasyarakat baik terhadap orang maupun harta benda;



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu”, namun dengan perkembangan ilmu pengetahuan, hukum, doktrin hukum dan yurisprudensi pengadilan Perbuatan Melawan Hukum diartikan secara luas yaitu meliputi: (Rosa Agustina; *Perbuatan Melawan Hukum*; hal. 117):

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Menimbang, bahwa dari keempat kategori Perbuatan Melawan Hukum di atas, seseorang melakukan salah satu atau komulasi atas perbuatannya sudah dapat dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Junizar bahwa Riswan Joni mau menanda tangani Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 tersebut karena Riswan Joni merasa malu kepada tetangga karena H. Syamsuriadi datang untuk menagih hutang ke rumah Riswan Joni dari pagi sampai magrib, maka akhirnya dibuatlah surat tersebut dan waktu itu yang membuat/menulis surat pernyataan (bukti **P-2**) adalah Desrianto, kemudian setelah mendapatkan surat pernyataan tersebut baru H. Syamsuriadi pulang dan menurut saksi Junizar pada waktu itu Riswan Joni sedang failit serta keuangannya juga sedang sulit karena proyek Riswan Joni kena finalti dan tidak dibayar;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Junizar tersebut didukung keterangan saksi Indra Jaya yang pada pokoknya menerangkan bahwa H. Syamsuriadi bersama kemenakannya datang ke rumah Riswan Joni untuk menagih hutang dan mereka tahan menunggu dari pagi sampai magrib di rumah Riswan Joni sehingga dengan keadaan tersebut Riswan Joni merasa stress maka diberikanlah Akta Jual Beli tersebut kepada H. Syamsuriadi sebagai jaminan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sekitar bulan Februari 2014, tiga hari sebelum saksi Junizar pergi ke tempat H. Syamsuriadi, Riswan Joni pernah meminjam uang kepada saksi Junizar sejumlah Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) guna menebus Akta Jual Beli yang ada pada H. Syamsuriadi dan untuk meyakinkan saksi Junizar, Riswan Joni kemudian memperlihatkan kepada saksi Junizar surat bukti **T.1/PR.1** berupa Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 (bukti **T.1/PR.1** sama dengan bukti **P-2**) dan saat itu Riswan Joni mengatakan kepada saksi "tolong pinjamkan uang nanti lewat tanggal jatuh tempo suratnya", kemudian saksi melihat dan membaca sekilas surat pernyataan tersebut bahwa Riswan Joni mempunyai hutang kepada H. Syamsuriadi sejumlah Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) dan sepengetahuan saksi waktu pelunasan yang tercantum dalam Surat Pernyataan tersebut adalah tanggal 28 Februari 2014 dan sebelum tanggal jatuh tempo tersebut, yaitu sekitar tanggal 20 Februari 2014 saksi dimintai tolong oleh Riswan Joni untuk menemui H. Syamsuriadi di Batang Aro Solok Selatan guna menebus Akta Jual Beli kepada H. Syamsuriadi, kemudian saksi pergi mengajak saksi Muhammad Irfan dan Yuhendri untuk menemui H. Syamsuriadi dengan membawa uang sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) dan sesampainya di tempat H. Syamsuriadi, saksi bertemu dengan H. Syamsuriadi, kemudian saksi Junizar menelpon Riswan Joni dan waktu itu Riswan Joni mengatakan kepada H. Syamsuriadi "itu teman saya seperti saudara dan ada uang mau diserahkan dan berikan Akta Jual Beli saya kepadanya", selanjutnya saksi menyerahkan uang yang sudah dipersiapkan saksi sebelumnya yaitu sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta) kepada H. Syamsuriadi dan saksi meminta Akta Jual Beli dimaksud, namun sewaktu saksi hendak menyerahkan uang tersebut, H. Syamsuriadi tidak mau menerima uang tersebut dan mengatakan kepada saksi bahwa Akta Jual Belinya ada pada kemenakannya yang bernama Desrianto (Anto), kemudian mendengar perkataan tersebut saksi mengatakan "kalau tidak ada saya kembali", lalu saksi pulang dan dalam perjalanan pulang saksi menelpon kemenakan H. Syamsuriadi bernama Desrianto (Anto) dan dijawab Desrianto (Anto) bahwa Akta Jual Beli ada pada H. Syamsuriadi dan setelah itu saksi pulang dan menemui Riswan Joni;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan keterangan Junizar dan saksi Muhammad Irfan di atas dikaitkan dengan Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 (bukti **P-2** sama dengan bukti **T.1/PR.1**), maka dapat diketahui bahwa sebenarnya sudah ada upaya dan usaha dari Penggugat untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah). Hal ini terlihat dari upaya Penggugat untuk melunasi hutangnya sebelum jatuh tempo tanggal 28 Februari 2014, dimana Penggugat telah meminjam uang kepada saksi Junizar sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I tersebut dan pada tanggal 20 Februari 2014 Penggugat juga telah meminta bantuan saksi Junizar untuk menebus dan mengambil Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 yang dijadikan agunan hutang kepada Tergugat I, kemudian atas permintaan Penggugat tersebut, saksi Junizar bersama saksi Muhammad Irfan dan Yuhendri pergi menemui Tergugat I di tokonya di Batang Aro Solok Selatan, kemudian setelah bertemu dengan Tergugat I, saksi Junizar berbicara langsung dengan Tergugat I dan menjelaskan maksud dan tujuan kedatangannya yaitu untuk menebus dan mengambil Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 yang dijadikan agunan oleh Penggugat dan untuk meyakinkan Tergugat I bahwa memang saksi Junizar adalah utusan Penggugat, maka saksi Junizar menelpon Penggugat, lalu Penggugat berbicara langsung dengan Tergugat I melalui handphone yang intinya Penggugat meminta Tergugat I untuk menerima uang pembayaran pelunasan hutang sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) yang diserahkan saksi Junizar dan Tergugat I juga diminta menyerahkan Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 kepada saksi Junizar dan setelah pembicaraan telephone selesai, kemudian saksi Junizar menyerahkan uang sebesar Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) kepada Tergugat I, namun Tergugat I tidak mau menerima uang tersebut dengan alasan Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 ada pada kemenakannya yang bernama Desrianto (Anto) dan pada saat itu saksi Junizar mendapatkan nomor handphone Desrianto. Selanjutnya karena Tergugat I tidak mau menerima uang tersebut, maka saksi Junizar bersama saksi Muhammad Irfan dan Yuhendri pulang dan dalam perjalanan pulang saksi Junizar menghubungi Desrianto melalui handphone, kemudian saksi Junizar mengatakan kepada Desrianto bahwa saksi Junizar mau menebus dan mengambil Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 yang menurut keterangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I ada pada Desrianto, namun Desrianto mengatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tertanggal 22 Oktober 2008 tersebut ada pada Tergugat I dan setelah itu saksi Junizar pulang dan langsung menemui Riswan Joni;

Menimbang, bahwa disini terlihat jika Penggugat memiliki itikad baik untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat I pada tanggal 20 Februari 2014 yakni sebelum tanggal jatuh tempo habis (tanggal 28 Februari 2014) dan sebaliknya Tergugat I memiliki itikad tidak baik dengan sengaja mengulur-ngulur waktu sampai dengan tanggal jatuh tempo perjanjian habis, sehingga terkesan Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya tepat waktu dan pada akhirnya Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut secara otomatis menjadi milik Tergugat I karena tanggal jatuh temponya telah habis, sebagaimana dimaksud dalam klausul yang termuat pada Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 (bukti **P-2**), dengan demikian perbuatan Tergugat I tersebut bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan “persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”; \_

Menimbang, bahwa suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan jika tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua unsur subyektif dan unsur obyektif tidak terpenuhi dalam perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 (bukti **P-2**), serta perjanjian tersebut dibuat dengan melawan hukum;

Menimbang, bahwa menurut saksi Junizar bahwa saksi mengetahui Penggugat melaporkan Tergugat II ke Majelis Kehormatan Notaris karena ada kaitannya dengan Akta Jual Beli, di dalam Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut dibuat sebagai jual beli dan Penggugat pernah memperlihatkan kepada saksi bukti **P-3** (sama dengan bukti **T.II.1**) dan sepengetahuan saksi ada bukti **P-3** karena surat sebelumnya diartikan jual beli;

Menimbang, bahwa menurut saksi Indra Jaya, Penggugat melaporkan Tergugat II ke Majelis Kehormatan Notaris karena melanggar kode etik;





Menimbang, bahwa setelah dicermati ternyata keterangan saksi Junizar dan keterangan saksi Indra Jaya tersebut saling bersesuaian antara satu dan lainnya sehingga Majelis Hakim memperoleh persangkaan bahwa benar Penggugat telah melaporkan Tergugat II ke Majelis Kehormatan Notaris karena Tergugat II telah melakukan pelanggaran kode etik;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dimana Tergugat II wajib memberikan Penyuluhan Hukum kepada masyarakat dalam hal ini termasuk kepada Penggugat, sehingga apapun perjanjian yang dibuat oleh para pihak di hadapan Tergugat II, Tergugat II berkewajiban memberikan penjelasan tentang segala akibat dan konsekuensi hukum yang terjadi dan kewajiban Tergugat II selaku notaris tersebut tidak dilakukan Tergugat II kepada Penggugat, sehingga menimbulkan permasalahan hukum yang merugikan Penggugat dan sebagai konsekuensinya Tergugat II dinyatakan telah melakukan pelanggaran terhadap Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (*vide P-8 jo. P-9*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menemukan beberapa indikasi pelanggaran yang dilakukan Tergugat II dalam proses pembuatan Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 diantaranya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 tersebut, disatu sisi berisi pernyataan bahwa Para Penghadap *in casu* Penggugat telah menjual tanah dalam Akta Jual Beli tertanggal 22-10-2008 Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 kepada Syamsuriadi *in casu* Tergugat I, sedangkan disisi lainnya menyebutkan dengan dialihkannya sebidang tanah tersebut di atas kepada pihak kedua, maka Para Penghadap memberi kuasa kepada pihak kedua yaitu Syamsuriadi (Tergugat I) guna mewakili dan bertindak untuk serta atas nama Para Penghadap (Penggugat) sepenuhnya untuk mengurus penerbitan sertifikat dan mengalihkan hak sebidang tanah tersebut di atas dengan cara apapun juga kepada siapapun juga termasuk kepada penerima kuasa sendiri, padahal kalau memang benar pernyataan sebelumnya yang menyatakan Para Penghadap (Penggugat) telah menjual tanah tersebut kepada Syamsuriadi (Tergugat I), maka tidak diperlukan lagi pemberian kuasa dari Para Penghadap (Penggugat) kepada Syamsuriadi (Tergugat I) karena apabila memang benar peristiwa jual beli tersebut nyata adanya, maka seharusnya sejak saat kesepakatan jual beli tersebut terjadi maka kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli;
2. Kuasa kepada pihak kedua yaitu Syamsuriadi (Tergugat I) juga terdapat kerancuan pada kalimat **“guna mewakili dan bertindak untuk serta atas nama Para Penghadap sepenuhnya untuk** mengurus penerbitan sertifikat dan **mengalihkan hak sebidang tanah tersebut di atas dengan cara apapun juga kepada siapapun juga termasuk kepada penerima kuasa sendiri**, karena kalau memang surat kuasa ini benar dibuat atas dasar adanya kesepakatan kedua belah pihak yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa, tentu tidak mungkin ada kalimat “mengalihkan hak sebidang tanah tersebut di atas dengan cara apapun juga kepada siapapun juga termasuk kepada penerima kuasa sendiri” karena sebelumnya dalam surat pernyataan secara eksplisit disebutkan bahwa Syamsuriadi adalah bertindak selaku pembeli tanah dalam AJB Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008, maka akan menjadi rancu apabila barang yang sudah dibeli Syamsuriadi (Tergugat I) kemudian dibuatkan lagi surat kuasa dari pemberi kuasa (Penggugat) kepada Syamsuriadi (Tergugat I) untuk mengalihkan tanah tersebut kepada siapaun juga termasuk kepada dirinya sendiri selaku penerima kuasa;



3. Mengenai kalimat pernyataan “dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut Para Penghadap *in casu* Penggugat telah memberikan tanda terima atau kwitansi tersendiri kepada pihak kedua *in casu* Tergugat I, Majelis Hakim menilai bahwa selama persidangan berlangsung baik Tergugat I maupun Tergugat II sama sekali tidak ada mendalilkan mengenai pernyataan tersebut dalam surat jawaban maupun dupliknya dan Tergugat I maupun Tergugat II juga tidak pernah mengajukan “tanda terima atau kwitansi tersendiri” sebagai alat bukti, maka berdasarkan alasan tersebut pernyataan “... dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut Para Penghadap (Penggugat) telah memberikan tanda terima atau kwitansi tersendiri kepada pihak kedua (Tergugat I)” seperti yang termuat dalam Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 adalah tidak benar;
4. Pada penandatanganan penutup akta, terdapat perbedaan penulisan huruf yang digunakan dimana pada kolom tanda tangan Riswan Joni dan Titit Oktavia ditulis dengan ketikan huruf computer, sedangkan pada tulisan saksi-saksi dan notaris ditulis dengan tulisan tangan, dan selain itu Tergugat I tidak ada mebubuhkan tanda tangannya dalam surat tersebut, maka apabila hal-hal tersebut dikaitkan dengan adanya fakta bahwa Tergugat II tidak ada melakukan penyuluhan hukum kepada Penggugat dan Tergugat II membuat akta kuasa jual sekalipun sesuai dengan kewenangan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, namun proses pembuatan akta kuasa jual tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sehingga berdasarkan alasan tersebut menimbulkan persangkaan bagi Majelis Hakim bahwa penandatanganan Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tanggal 27 Maret 2014 tidak dihadiri para pihak dan tidak dilakukan di hadapan Tergugat II, melainkan Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut dibawa oleh Tergugat I kepada Penggugat untuk ditandatangani tanpa merundingkan terlebih dahulu isi surat tersebut, dimana tujuan Tergugat I untuk mengambil alih secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, sehingga hal ini menyebabkan timbulnya permasalahan hukum dan telah merugikan Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan di atas, maka perbuatan Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II membuat Surat Pernyataan serta Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 dapat dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 tidak sah dan batal demi hukum, serta Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II terbukti merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka dengan demikian posita gugatan Penggugat pada **point 8** yang menyatakan bahwa oleh karena Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah cacad hukum dan dibuat atas dasar itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II dengan tujuan untuk mengambil alih secara tanpa hak dan melawan hukum tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008, maka itikad tidak baik dari Tergugat I yang bertujuan untuk mengambil alih dan merampas tanah milik Penggugat yang terdapat dalam Akta Jual Beli No. 72/AJB/XI/X-2008 tersebut dapat dikualifisir sebagai suatu perbuatan tanpa hak dan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) telah terbukti;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dan Surat Pernyataan serta Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 telah dinyatakan tidak sah, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat I dihukum untuk menyerahkan kembali Surat AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut kepada Penggugat dan jika Tergugat I ingkar dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan alat Negara/POLRI;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan posita gugatan Penggugat pada **point 9** yang menyatakan Penggugat merasa khawatir Tergugat I akan mengalihkan dan menghilangkan surat-surat tanah yaitu surat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 dan tanah milik Penggugat kepada pihak lain, maka beralasan hukum kiranya Pengadilan meletakkan sita atas tanah yang terdapat dalam AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut, karena Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan sita atas tanah objek perkara dan Pengadilan juga tidak pernah meletakkan sita atas tanah yang terdapat dalam AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tersebut, maka dengan demikian posita gugatan **point 9** tidak terbukti;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai fakta-fakta di persidangan bahwa benar Penggugat telah berusaha untuk menemui Tergugat I agar permasalahan ini dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan musyawarah, akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan yang positif dari Tergugat I, oleh karena itu Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Painan, karena hal tersebut sesuai fakta-fakta di persidangan, dengan demikian posita **point 10** telah terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, khususnya yang berkenaan dengan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak dapat menyangkal kekuatan pembuktian dari surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum Penggugat tersebut, dengan pertimbangan di bawah ini:

Menimbang, bahwa terhadap **petitum Penggugat pada angka 2** yang menyatakan menyatakan tanah objek perkara yang terdapat dalam surat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dibuat Camat/PPAT Koto XI Tarusan adalah sah milik Penggugat, oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwa Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 mengandung cacat formil dan dinyatakan tidak sah karena tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara yang disengketakan, sehingga dengan demikian masing-masing pihak dikembalikan ke posisi semula sebagaimana sebelum adanya kedua surat tersebut, dimana tanah objek perkara yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 adalah sah milik Penggugat, maka dengan demikian petitum 2 tersebut sudah sepatutnya dikabulkan;





Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 3** yang menyatakan perbuatan Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II yang dengan itikad tidak baik membuat Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 dengan tujuan untuk mengambil alih secara tanpa hak tanah dan surat AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dibuat Camat Koto XI Tarusan milik Penggugat adalah merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), karena Penggugat dapat membuktikan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka petitum angka 3 sudah seharusnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berkenaan dengan Petitum gugatan Penggugat pada angka 4 yang menyatakan Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah mengandung cacad hukum sehingga tidak sah oleh karena itu haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa terkait **Petitum pada angka 4** sebagaimana tersebut di atas, oleh karena perjanjian jual beli tanah sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan tertanggal 8 Desember 2013 (bukti **P-2**) telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, serta Surat Pernyataan dan Kuasa Nomor 61 tertanggal 27 Maret 2014 (bukti **P-3**) mengandung cacat formil dan telah dinyatakan tidak sah, sehingga berdasarkan alasan hukum tersebut maka petitum pada angka 4 dikabulkan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan **petitum angka 5** yang menyatakan menghukum Tergugat I untuk menyerahkan surat-surat tanah yaitu surat AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dibuat Camat/PPAT Koto XI Tarusan kepada Penggugat, dan jika Tergugat I ingkar dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan alat Negara/POLRI, oleh karena petitum Penggugat pada angka 2 telah dikabulkan dan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek perkara yang terdapat dalam surat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dibuat Camat/PPAT Koto XI Tarusan adalah sah milik Penggugat, maka petitum pada 5 tersebut dikabulkan;



Menimbang, bahwa terkait **petitum angka 6** yang menyatakan sita tahan atas tanah objek perkara adalah kuat dan berharga, oleh karena Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan sita atas tanah objek perkara dan Pengadilan tidak pernah meletakkan sita atas tanah objek perkara *aquo*, maka dengan demikian petitum angka 6 tidak beralasan hukum dan untuk itu harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap **petitum angka 7** yang mana dalam petitum ini Penggugat meminta menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada banding, kasasi dan verzet;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat tidak ada mendalilkan untuk menuntut kepada Majelis supaya menjatukan putusan serta merta, sedangkan di persidangan Penggugat tidak pula dapat membuktikan adanya keadaan mendesak yang memaksa harus dijatuhkan putusan serta merta tersebut, sehingga Penggugat tidak memiliki alasan yang cukup untuk menuntut Putusan Serta Merta dalam gugatannya, agar Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, sebagaimana yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 191 ayat (1) R.Bg dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta dan Provisional;

Menimbang, bahwa dengan demikian sudah sepatutnya bahwa terhadap **petitum angka 7** pada gugatan Penggugat dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 8** yang menyatakan menghukum Tergugat-Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini. oleh karena petitum gugatan Penggugat pada angka 2, 3, 4 dan 5 telah dikabulkan, maka dengan demikian sepatutnya apabila petitum angka 8 ini **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa mengenai biaya yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat karena Tergugat I selain mengajukan jawaban ternyata juga mengajukan gugatan Rekonsensi, maka mengenai biaya perkara tersebut nantinya akan dipertimbangkan bersama-sama dalam Kompensi dan Rekonsensi di bawah ini;



Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan di atas, ternyata tidak seluruh petitum atau tuntutan dalam gugatan Penggugat dikabulkan, maka sebagai konsekuensinya, terhadap petitum pertama dari gugatan Penggugat juga harus dinyatakan dikabulkan sebagian, dengan demikian sudah sepatutnya dan beralasan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan di atas, ternyata tidak seluruh petitum atau tuntutan dalam gugatan Penggugat dikabulkan, maka sebagai konsekuensinya, terhadap petitum pertama dari gugatan Penggugat juga harus dinyatakan dikabulkan sebagian, dengan demikian sudah sepatutnya dan beralasan berdasarkan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## **DALAM REKONPENSİ:**

Menimbang, bahwa seluruh pertimbangan dalam konpensi diambil alih dan menjadi pertimbangan dalam Rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi dapat membuktikan dalil gugatannya tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonsensi dan sebaliknya Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonsensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya (gugatan rekonsensinya), maka beralasan hukum untuk menolak seluruh gugatan Rekonsensi yang diajukan Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonsensi tersebut;

## **DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konpensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi sebagian dikabulkan, sedangkan gugatan Rekonsensi yang diajukan Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonsensi telah dinyatakan ditolak, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat I dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonsensi dan Tergugat II dalam Konpensi selaku pihak yang kalah dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam gugatan Konpensi dan gugatan Rekonsensi yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan nanti;



Menimbang, bahwa dalam sidang permusyawaratan, tidak dapat dicapai mufakat bulat karena Hakim Anggota II berbeda pendapat dengan Hakim Ketua dan Hakim Anggota I mengenai pertimbangan dalam perkara ini baik di dalam gugatan konvensi yaitu dalam eksepsi maupun pokok perkara, dalam rekonvensi, maupun di dalam konvensi dan rekovpensi dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di **dalam konvensi** yaitu **dalam eksepsi**, setelah dibaca jawaban yang diajukan oleh Tergugat-Tergugat, ternyata bersama dengan jawabannya baik Tergugat I maupun Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Hakim Pengadilan Negeri Painan untuk mengadili perkara *a quo*, maka oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg, eksepsi tersebut harus dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah diperhatikan jawaban dari Tergugat I, maka dapat disimpulkan pada pokoknya Tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut

**1. *Exceptio dominii*;**

Bahwa menurut Tergugat I, Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena Penggugat bukanlah orang yang berhak atas objek perkara;

**2. Rumusan dalil gugatan Penggugat tidak jelas;**

Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas karena di dalam rumusan gugatannya Penggugat mencampuradukan elemen-elemen wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;

**3. Kontradiksi antara posita dan petitum;**

Terdapat kontradiksi antara posita dan petitum gugatan Penggugat yaitu di dalam posita angka 1 sampai dengan 10 gugatan Penggugat tidak ada sams sekali yang menjelaskan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar atau dalil alasan gugatan yang menguraikan tentang pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), namun di dalam petitum angka 7 Penggugat memohonkan untuk dijatuhkan putusan “menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para pihak menyatakan banding, *verzet* atau kasasi;

Menimbang, bahwa kemudian setelah ditelaah jawaban Tergugat II pada pokoknya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II adalah sebagai berikut :



**1. Exceptio dominii.**

Bahwa menurut Tergugat I, Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena Penggugat bukanlah orang yang berhak atas objek perkara;

**2. Rumusan dalil gugatan Penggugat tidak jelas;**

Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas karena di dalam rumusan gugatannya Penggugat mencampuradukan elemen-elemen wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari eksepsi-eksepsi tersebut di atas, menurut Hakim Anggota II terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi Tergugat I mengenai adanya kontradiksi antara posita dan petitum gugatan Penggugat yaitu di dalam posita angka 1 sampai dengan 10 gugatan Penggugat tidak ada sama sekali yang menjelaskan adanya hubungan hukum yang menjadi dasar atau dalil alasan gugatan yang menguraikan tentang pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), namun di dalam petitum angka 7 Penggugat memohonkan untuk dijatuhkan putusan “menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para pihak menyatakan banding, verzet atau kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat telah memberikan tanggapan di dalam repliknya bahwa eksepsi Tergugat 1 tersebut tidak benar karena perbuatan Tergugat 1 yang menguasai surat tanah milik Penggugat dengan itikad tidak baik telah berusaha untuk mengalihkan dan dengan tanpa hak telah berusaha untuk mengurus permohonan sertipikat atas tanah Penggugat memohon agar Hakim menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);





Menimbang, bahwa, suatu surat gugatan pada dasarnya terdiri dari dua bagian yaitu bagian *fundamentum petendi* atau posita gugatan dan bagian petitum gugatan. *Fundamentum petendi* atau posita gugatan merupakan bagian dari gugatan yang memuat dasar atau dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat yang merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Bahwa sebagai bagian dari gugatan yang memuat dasar atau dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat, posita tersebut terdiri dari dua bagian yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau peristiwa dan bagian yang menguraikan tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara, sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari pada tuntutan. Kemudian petitum merupakan bagian gugatan yang berisi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat atau dengan kata lain petitum berisi tuntutan atau permintaan Penggugat kepada Pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak Penggugat atau hukuman kepada Tergugat atau kepada kedua belah pihak;

Menimbang bahwa sebagaimana ketentuan yang berlaku di dalam hukum acara perdata, oleh karena petitum pada dasarnya merupakan tuntutan yang oleh Penggugat diminta atau diharapkan agar diputuskan oleh Hakim, maka petitum tersebut haruslah didasarkan atau didukung oleh posita. Hal ini dapat terlihat dari kaidah hukum yang terdapat di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 yang menyebutkan "*Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata gugatan yang berkualitas demikian itu harus dinyatakan "tidak dapat diterima"*";



Menimbang, bahwa setelah Hakim Anggota II membaca dan meneliti dengan seksama surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka diketahui di dalam petitum angka 7 gugatannya, Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Painan menjatuhkan putusan yang amarnya *"menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para pihak menyatakan banding, verzet atau kasasi"*. Namun kemudian apabila dibaca dalil-dalil posita gugatan Penggugat yang terdiri dari 10 dalil posita, Hakim Anggota II melihat di dalam posita gugatannya tersebut, dari dalil posita angka 1 hingga dalil posita angka 10, Penggugat sama sekali tidak menguraikan mengenai alasan atau dasar mengapa Penggugat mengajukan tuntutan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para pihak menyatakan banding, verzet atau kasasi sebagaimana yang dimintakan di dalam petitum angka 7 tersebut;

Menimbang, bahwa apabila kondisi ketiadaan dalil posita gugatan Penggugat yang menguraikan mengenai alasan atau dasar mengapa Penggugat mengajukan tuntutan sebagaimana disebutkan di dalam petitum angka 7 gugatannya tersebut dengan kaidah hukum yang terdapat di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 sebagaimana yang diuraikan di atas, maka menurut Hakim Anggota II dalam hal ini dapat disimpulkan jika petitum angka 7 gugatan Penggugat tersebut tidak didukung oleh dalil-dalil gugatan di dalam posita gugatan Penggugat, sehingga dengan adanya kondisi tersebut telah menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur. Bahwa berdasarkan hal tersebut, menurut Hakim Anggota II dalil eksepsi dari Tergugat I yang menyatakan adanya kontradiksi antara posita dan petitum gugatan Penggugat adalah dalil eksepsi yang beralasan hukum dan untuk itu patutlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat 1 yang menyatakan adanya kotradiksi antara posita dan petitum gugatan Penggugat, maka eksepsi lainnya atau selebihnya dari Tergugat I maupun eksepsi dari Tergugat II tidak relevan lagi dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Hakim Anggota II di dalam eksepsi di dalam gugatan konvensi ini haruslah dinyatakan mengabulkan eksepsi dari Tergugat I;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bagian di ***dalam pokok perkara di dalam konvensi***, dengan menyatakan bahwa apa yang telah dipertimbangkan di dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara serta juga memperhatikan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2895 K/Pdt/1995 tanggal 30 Agustus 1996 yang mengandung kaidah hukum "*karena eksepsi Tergugat I, II, III dan IV dianggap tepat dan beralasan menurut hukum, maka Pengadilan tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan Penggugat, dan selanjutnya gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima*" menurut Hakim Anggota II oleh karena eksepsi dari Tergugat I dikabulkan, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat di dalam konvensi ini mengandung cacat formal, maka pada bagian dalam pokok perkara gugatan Penggugat di dalam konvensi tidaklah perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan untuk itu gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I bersama-sama dengan jawabannya, Hakim Anggota II berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, Hakim Anggota II melihat pada dasarnya gugatan rekonvensi ini memiliki koneksitas atau hubungan yang erat dengan gugatan konvensi dimana sama-sama berkaitan dengan masalah kepemilikan objek perkara dalam perkara *a quo*;



Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan yang berlaku di dalam hukum acara perdata, dalam hal terdapat hubungan erat atau koneksitas antara gugatan konvensi dengan rekonvensi dan putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat formil (*error in persona, obscur libel*, tidak berwenang mengadili dan sebagainya) maka putusan rekonvensi *assessor* mengikuti putusan kovensi yaitu dengan sendirinya menurut hukum putusan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana putusan konvensi. Hal ini dapat terlihat dari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977 yang menyebutkan *“ternyata antara gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian materi pokok gugatan rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan rekonvensi diperiksa dan diputus”*. Hal yang sama juga disebutkan di dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 551/K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975 yang memberikan kaidah hukum *“oleh karena surat kuasa Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang yang mengakibatkan formalitas pengajuan gugatan tidak dipenuhi, dengan sendirinya gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat harus pula dinyatakan tidak dapat diterima”*;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya gugatan konvensi memiliki koneksitas/terdapat hubungan yang erat dengan gugatan rekonvensi ini, maka oleh karena gugatan konvensi sebagaimana yang telah dipertimbangkan dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonvensi ini tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan untuk itu harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya di ***dalam konvensi dan rekonvensi***, menurut Hakim Anggota II, oleh karena gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima dan juga gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul di dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap adanya perbedaan pendapat tersebut telah diupayakan musyawarah untuk dicapai mufakat namun tidak tercapai, sehingga pada akhirnya putusan dalam perkara ini diambil berdasarkan suara terbanyak;

Mengingat Pasal 1365 KUH Perdata, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## **MENGADILI**

### **DALAM KONPENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah objek perkara yang terdapat dalam surat Akta Jual Beli No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dibuat Camat/PPAT Koto XI Tarusan adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II yang dengan itikad tidak baik membuat Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa tanggal 27 Maret 2014 dengan tujuan untuk mengambil alih secara tanpa hak tanah dan surat AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dibuat Camat Koto XI Tarusan milik Penggugat adalah merupakan perbuatan tanpa hak dan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan Surat Pernyataan tanggal 8 Desember 2013 dan Surat Pernyataan dan Kuasa No. 61 tanggal 27 Maret 2014 adalah mengandung cacat hukum sehingga tidak sah oleh karena itu haruslah dibatalkan;
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan surat-surat tanah yaitu surat AJB No. 72/AJB/KT/XI/X-2008 tanggal 22 Oktober 2008 yang dibuat Camat/PPAT Koto XI Tarusan kepada Penggugat, dan jika Tergugat I ingkar dapat dilakukan upaya paksa dengan bantuan alat Negara/POLRI;
6. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

#### **DALAM REKONPENSI**

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam Konpensi untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dan Tergugat II dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.110.000,00 (dua juta seratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Painan pada hari Selasa, tanggal 18 Desember 2018 oleh kami **MUHAMMAD HIBRIAN, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **NANANG ADI WIJAYA, S.H., M.H.**, dan **FERYANDI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis, tanggal 3 Januari 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh **MUHAMMAD HIBRIAN, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **NANANG ADI WIJAYA, S.H., M.H.**, dan **FERYANDI, S.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **GUSMANIDA, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Painan dengan dihadiri Kuasa Penggugat, serta Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**NANANG ADI WIJAYA, S.H., M.H.**

**MUHAMMAD HIBRIAN, S.H.**

**FERYANDI, S.H.**

Panitera Pengganti,

**GUSMANIDA, S.H.**

### Perincian biaya perkara:

1. biaya pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. biaya proses/ATK	Rp. 75.000,00
3. biaya panggilan sidang	Rp. 794.000,00
4. biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.200.000,00
5. redaksi	Rp. 5.000,00
6. materai	Rp. 6.000,00
(dua juta seratus sepuluh ribu rupiah)	Rp. 2.110.000,00