



**PUTUSAN**  
**Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- 1. H. Dasman,** berkedudukan di Kapar Nagari Kapa Kecamatan Luhak Nan Duo Kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat, sebagai **Penggugat I;**
- 2. Kasmila,** berkedudukan di Kapar Nagari Kapa Kecamatan Luhak Nan Duo Kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat, sebagai **Penggugat II;**  
Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada ZULKIFLI S.H. dan CANI S.H. yang beralamat di Kantor Zulkifli Law Office berkedudukan di Komplek Perumahan Tipe Indah XIII, Kavlingan Bandarjo Jorong Bandarjo Nagari Lingkuang Aua kecamatan Pasaman Kabupaten Pasaman Barat berdasarkan surat kuasa khusus yang terdaftar dengan nomor 19/PDT/2020/PN Psb tanggal 17 Maret 2020;

**Lawan**

**Muhammad Rido,** bertempat tinggal di Jorong Taluak Ambun Nagari Ujung Gading, Kecamatan Lembah Melintang, Kabupaten Pasaman Barat, Sumatera Barat, sebagai **Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi dipersidangan;

*Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb*



Setelah melakukan sidang pemeriksaan setempat atas obyek yang berkaitan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pasaman Barat pada tanggal 17 Maret 2020 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat adalah pememiliki Dua (2) bidang tanah perumahan dengan sertifikat hak milik Nomor : 9133/Lingkuang Aua yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 15 November 2016, Nomor : 8849/2016 seluas 19.000 M<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu meter persegi*) yang sekarang telah berganti dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10119 yang diuraikan dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M<sup>2</sup> (*enam ribu empat ratus sepuluh meter persegi*) dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M<sup>2</sup> (*enam belas ribu delapan ratus meter persegi*) ditemukan seluas 8.632 M<sup>2</sup> (*delapan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi*);
2. Bahwa Para Penggugat adalah suami isteri yang telah membuat Perjanjian Penyerahan Tanah dan memberi Surat Kuasa kepada Tergugat untuk maksud bahwa Tergugat hendak mendirikan perumahan, Perjanjian dan Surat Kuasa adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Akta Perjanjian Nomor : 54 dan Kuasa Nomor 55 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris **RAHMI YULIAD**, Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan, Notaris di Pasaman Barat, dengan dihadiri oleh saksi-saksi, yang untuk selanjutnya dalam perkara *a quo* disebut sebagai Objek Gugatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*);
3. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Penyerahan Tanah berupa penyediaan lahan perumahan yang dimiliki oleh Para Penggugat dan hendak di dirikan perumahan oleh Tergugat, dalam Klausul sebagaimana yang di Perjanjian antara Para

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb



Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua), Para Penguat sepenuh hati menyerahkan 2 (dua) bidang tanah tersebut diatas kepada Pihak Kedua (Tergugat). Pihak kedua (Tergugat) dengan sepenuh hati menerima penyerahan tanah tersebut diatas dengan memberikan kompensasi kepada pihak pertama sebesar Rp 1.504.200.000,-(satu milyar limaratus empat jutadua ratus ribu rupiah), sebagaimana berikut :

1. Kompensasi pertama berupa uang sebesar Rp. 725.100.000,-(tujuh ratus dua puluh lima seratus ribu rupiah) yang dibayarkan segera setelah penandatanganan akta ini dan untuk penyerahan uang tersebut pihak pertama akan memberikan kwitansi kwintansi sendiri sebagai tanda terima uang.
2. Kompensasi kedua berupa keuntungan bagi hasil dari penjualan rumah yang dibangun dan diusahakan oleh pihak kedua yang berjumlah Rp. 725.100.000,-(tujuh ratus dua puluh lima seratus ribu rupiah), yang dibayarkan paling lama dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak penandatanganan akta ini.
4. Bahwa Para Penguat berhak menerima kompensasi dalam dua (2) tahap, dalam tahap pertama Para Penguat telah menerima dari Tergugat sebesar Rp. 752.100.000'- (*Tujuh ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah*), selanjutnya untuk tahap kedua Tergugat akan membayarkan kepada Para Penguat paling lama 2 (dua) tahun dan atau Tergugat akan mencicil Rp 10.000.000 (*sepuluh Juta Rupiah*) dari hasil penjualan rumah dalam waktu yang sudah ditentukan, yaitu sebagaimana tertera dalam Klausul Pasal 1,s/d Pasal 2 dan jangka waktu berakhirnya perjanjian dimaksud adalah dua (2) tahun terhitung sejak penanda tanganan akta perjanjian pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017, namun sampai dengan diajukannya Gugatan *a quo* oleh Para Penguat, Tergugat tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana klausul-klausul yang telah dperjanjikan.
5. Bahwa pada tanggal 13-6-2018 Para Penguat telah menerima cicilan uang kompensasi tahap kedua dari Tergugat sebesar Rp. 10.000.000,-

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb



(sepuluh juta rupiah), yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat melalui transfer Bank BRI KC Simpang Empat, melalui Buku Rekening milik DASMAN (Penggugat);

6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 16-5-2019, Para Penggugat telah menerima kembali cicilan uang kompensasi tahap kedua dari Tergugat sebesar 20.000.000,- ( Dua puluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat melalui transfer Bank BRI KC Simpang Empat, melalui Buku Rekening milik DASMAN (Penggugat);
7. Bahwa pada tanggal 20-10-2019, Para Penggugat kembali telah menerima cicilan uang kompensasi tahap kedua dari Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- ( Lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat melalui transfer Bank BRI KC Simpang Empat, melalui Buku Rekening milik DASMAN (Penggugat);
8. Bahwa pada tanggal 29-11-2019, Para Penggugat kembali telah menerima cicilan uang kompensasi tahap kedua dari Tergugat sebesar Rp. 40.000.000,- ( Empat puluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat melalui transfer Bank BRI KC Simpang Empat, melalui Buku Rekening milik DASMAN (Penggugat);
9. Bahwa Pembayaran kompensasi tahap kedua telah dilakukan oleh Tergugat terhadap Para Penggugat dengan empat (4) kali pembayaran dengan total sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) sehingga sisa yang harus dibayar oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 632.100.000,- (enam ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah) kepada Para Penggugat, maka sampai berakhirnya waktu sebagaimana Akta Perjanjian Nomor : 54 Pasal 1 ayat 2, Tergugat tidak lagi membayarkan Kompensasi kedua berupa sejumlah Rp. 725.100.000,-(tujuh ratus dua puluh lima seratus ribu rupiah), yang dibayarkan paling lama dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak penandatanganan akta ini, maka tindakan tersebut telah bertentangan dengan klausul Pasal 5 sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akat Perjanjian Nomor : 54, maka tindakan dan perbuatan hukum apapun tidak dapat dilakukan oleh Tergugat karena telah berakhirnya perjanjian.

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb



10. Bahwa Para Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan dengan cara menelpon, mendatangi Tergugat dan Notaris **RAHMI YULIAD**, Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan, upaya yang dilakukan oleh Para Penggugat sia-sia dan tidak diindahkan oleh Tergugat, Tergugat hanya berjanji-janji saja. Perbuatan Tergugat tersebut telah mengakibatkan munculnya kerugian kepada Para Penggugat, baik itu berbentuk kerugian Materil dan kerugian Imateril;
11. Bahwa sampai saat dimasukkannya Gugatan *a quo* Tergugat tidak memiliki intikad baik melakukan pembayaran uang kompensasi kepada Para Penggugat sesuai dengan perjanjian semula, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan Inkar janji (*Wanprestasi*);
12. Bahwa atas perbuatan Tergugat sebagaimana yang telah terurai diatas yang nyata-nyata telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat karenanya berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan bahwa “ *tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*” Pengugat berhak menuntut ganti rugi sebesar Rp. 732.00.000,- (*Tujuh ratus tiga puluh dua juta seratus ratus ribu rupiah*) dengan rincian sebagai berikut :
  1. Kerugian Materil
    - a. Jumlah kompensasi yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat sebesar Rp. 632.100.000,- (*Enam ratus tiga puluh dua juta rupiah seratus ribu rupiah*);
  2. Kerugian Imateril
    - a. Bahwa selain mengalami kerugian materil tersebut diatas Penggugat juga menderita kerugian Imateril karena keluarga Penggugat dipermalukan dimuka umum dilokasi objek sangketa. Hal mana apabila dinilai dengan uang maka patut dan wajar kerugian Imateril Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb





13. Bahwa agar putusan Pengadilan Negeri Pasaman Barat ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada upaya banding, verzet, dan kasasi, *uit voorbarr bij voorraad*, mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk meletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek perkara;
14. Bahwa karena Gugatan Penggugat berdasarkan hukum yang benar dan jelas, maka tergugat haruslah dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp.1.000.000,- (*satu Juta Rupiah*) setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan Putusan sampai dipenuhinya isi Putusan dengan sempurna oleh Tergugat;  
Berdasarkan uraian dan dalil-dalil gugatan Penggugat di atas, kiranya telah cukup dasar hukum bagi Para Penggugat untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pasaman Barat agar berkenan memanggil kami para pihak yang berperkara pada waktu yang akan ditentukan kemudian guna menghadiri persidangan dalam perkara *a quo* untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi, dan peninjauan kembali yang selanjutnya memberi putusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**

1. Meletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Bangunan yang ada diatas Objek perkara *a quo* dan/atau yang akan ada secara mutatis dan mutandis sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).
2. Menghukum Tergugat untuk tidak mengambil hasil dari objek Perkara *a quo* sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).
3. Menghukum Tergugat untuk tidak melakukan jual beli dan atau mengajukan permohonan pemecahan sertifikat hak milik Nomor : 9133/Lingkuang Aua yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 15 November 2016, Nomor : 8849/2016 seluas 19.000 M<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu meter persegi*) yang sekarang telah berganti dengan Sertifikat Hak

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb



Milik Nomor : 10119 yang diuraikan dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M<sup>2</sup> (*enam ribu empat ratus sepuluh meter persegi*) dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M<sup>2</sup> (*enam belas ribu delapan ratus meter persegi*) ditemukan seluas 8.632 M<sup>2</sup> (*delapan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi*); kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasaman Barat, dan serta tidak melakukan perbuatan hukum lainnya yang dapat merugikan Para Penggugat;

**PRIMER**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perjanjian yang dilakukan antar Para Penggugat dengan Tergugat telah berakhir jangka waktunya.
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan hak-hak Para Penggugat berupa sertifikat hak milik Nomor : 9133/Lingkuang Aua yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 15 November 2016, Nomor : 8849/2016 seluas 19.000 M<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu meter persegi*) yang sekarang telah berganti dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10119 yang diurai dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M<sup>2</sup> (*enam ribu empat ratus sepuluh meter persegi*) dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M<sup>2</sup> (*enam belas ribu delapan ratus meter persegi*) ditemukan seluas 8.632 M<sup>2</sup> (*delapan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi*) beserta tanahnya, sebagaimana Posita angka 9 ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji *Wanprestasi* terhadap perjanjian sebagaimana yang dimuat dalam Akta Perjanjian Nomor : 54 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris **RAHMI YULIAD**, Sarjana Hukum, Megister Kenotariatan, Notaris di Pasaman Barat;

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb



5. Menetapkan objek sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah perumahan yang terletak di Nagari Lingkuang Aua bidang tanah perumahan dengan sertifikat hak milik Nomor : 9133/Lingkuang Aua yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 15 November 2016, Nomor : 8849/2016 seluas 19.000 M<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu meter persegi*) yang sekarang telah berganti dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10119 yang diurai dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M<sup>2</sup> (*enam ribu empat ratus sepuluh meter persegi*) dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M<sup>2</sup> (*enam belas ribu delapan ratus meter persegi*) ditemukan seluas 8.632 M<sup>2</sup> (*delapan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi*); adalah sah milik Para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kepada Para Penggugat sertifikat hak milik Nomor : 9133/Lingkuang Aua yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 15 November 2016, Nomor : 8849/2016 seluas 19.000 M<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu meter persegi*) yang sekarang telah berganti dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10119 yang diuraikan dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M<sup>2</sup> (*enam ribu empat ratus sepuluh meter persegi*) dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M<sup>2</sup> (*enam belas ribu delapan ratus meter persegi*) ditemukan seluas 8.632 M<sup>2</sup> (*delapan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Para Penggugat sebesar Rp. 732.100.000,- (*Tujuh ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah*) sebagaimana dimaksud posita angka 9, yang timbul akibat kelalaian .





8. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per/hari keterlambatan dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng;
9. Menghukum Tergugat I membayar semua biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

#### **SUBSIDER**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir sebagai berikut :

- Pihak Penggugat I dan Penggugat II hadir kuasanya tersebut di atas ;
- Pihak Tergugat hadir kuasa insidentilnya atas nama Muhammad Najmi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasaman Barat Nomor : 04/INS/PDT/2020/PN Psb;

Menimbang, bahwa Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 20016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bayu Agung Kurniawan, Hakim pada Pengadilan Negeri Pasaman Barat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 April 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat dan hanya perubahan gugatan sekedar koreksi atau pembetulan redaksional ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **A. DALAM KONVENSI**

##### **A.1 DALAM EKSEPSI**

Bahwa tergugat dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil penggugat secara keseluruhan kecuali yang di akui secara tegas oleh Tergugat berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

*Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb*



1. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak mendasari dalam mengajukan gugatan wanprestasi yang menyatakan TERGUGAT beritikad tidak baik dan telah melakukan perbuatan inkar janji (*wanprestasi*)
2. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT disusun tidak secara sistematis, tidak jelas dan dalil-dalil yang di tujukan terhadap tergugat mengada-ada dan kabur.
3. Bahwa PARA PENGGUGAT merasa dirugikan hal tersebut tidak benar, justru TERGUGAT yang mengalami kerugian terlebih dengan adanya gugatan ini.
4. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tidak jelas antara wanprestasi atau perbuatan melawan hukum
5. Terkait dengan gugatan yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana telah dijabarkan diatas, gugatan oleh PARA PENGGUGAT menjadi kabur (*obscur libel*), sementara agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), maka dari itu gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## A.2 DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara yang tidak terpisah.
2. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dan nyata diakui oleh TERGUGAT.
3. Bahwa TERGUGAT menyangkal telah beritikad tidak baik, karena pihak TERGUGAT telah melakukan pemberitahuan kepada PARA PENGGUGAT melalui pesan WhatsAap bahwa masalah ini akan diselesaikan dengan meminta Notaris Rahmi Yuliad, SH, M.Kn sebagai mediator akan tetapi PARA PENGGUGAT mengabaikannya.
4. Bahwa TERGUGAT merasa tidak melakukan perbuatan inkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana disampaikan oleh PARA PENGGUGAT, justru selama ini TERGUGAT berupaya mengakomodir permintaan dari PARA PENGGUGAT.

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb



5. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT atas wanprestasi dan mohon sita jaminan terhadap bangunan yang ada diatas objek perkara tidak beralasan sehingga dengan demikian unsur wanprestasi yang mengakibatkan PENGGUGAT akan menderita kerugian tidak dapat dibuktikan, dan permohonan pengembalian sertifikat kepada PARA PENGGUGAT oleh TERGUGAT ditolak karena hal tersebut berpotensi disalahgunakan.
6. Bahwa sesuai dengan hal-hal yang diuraikan diatas maka gugatan dari PARA PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan PARA PENGGUGAT dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak baik.

Berdasarkan uraian jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini TERGUGAT mohon dengan hormat agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

**A.3 DALAM EKSEPSI**

Menolak gugatan PARA PENGGUGAT atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**A.4 DALAM HAL POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Tergugat tidak ingkar janji/wanprestasi
3. Menolak permohonan sita jaminan
4. Menolak penyerahan sertifikat
5. Menolak bahwa keluarga PARA PENGGUGAT dipermalukan dimuka umum dilokasi objek sengketa
6. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara

**B. DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa dalam rekonvensi ini mohon Tergugat dalam konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan selanjutnya Penggugat dalam konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi
2. Bahwa pada pokoknya Penggugat Rekonvensi menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang terdapat dalam surat gugatan penggugat konvensi/tergugat rekonvensi, kecuali



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh penggugat rekonvensi.

3. Bahwa dalil-dalil yang telah digunakan dalam Konvensi dianggap digunakan kembali dalam Rekonvensi.
4. Bahwa antara Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi tidak pernah melakukan perjanjian jual beli tanah melainkan perjanjian penyerahan tanah sebagaimana dituangkan dalam Surat Perjanjian Penyerahan Tanah No. 54 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris Rahmi Yuliad, SH, M.Kn.
5. Bahwa dalam perjanjian penyerahan tanah no.54 disebutkan bahwa Tergugat Rekonvensi menyerahkan 2 (dua) sertifikat yaitu :
  - 5.1 Sertifikat Hak milik nomor : 9133/Lingkuang Aua, yang diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal lima belas November tahun dua ribu enam belas (15-11-2016) nomor : 8849/2016 seluas 19.000 M2, (sembilan belas ribu meter persegi) terdaftar atas nama DASMAN dan KASMILA.
  - 5.2 Sertifikat Hak milik nomor : 239/Desa Bandarejo (sekarang lingkuang Aua) yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal dua puluh satu Februari seribu sembilan ratus delapan puluh lima (21-02-1985) nomor : 500/1985 seluas 16.800 M2 (enam belas ribu delapan ratus ribu meter persegi) terdaftar atas nama YUSUF HALIM yang diperoleh Pihak Pertama berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 01, tertanggal lima April tahun dua ribu tujuh belas (05-04-2017) yang dibuat dihadapan SURYENI ABRA, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Pasaman Barat.
6. Bahwa 1 (satu) dari 2 (dua) sertifikat yang diserahkan oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi masih menggunakan nama pemilik sebelumnya yaitu Yusuf Halim, artinya harus ada proses balik nama.
7. Bahwa 1 (satu) dari 2 (dua) sertifikat tanah tersebut masih atas nama Yusuf Halim, maka Penggugat Rekonvensi tidak dapat menggunakannya

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb

#### 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)



untuk hal yang berkaitan dengan kepentingan usaha perumahan karena belum memiliki dasar kekuatan hukum.

8. Bahwa antara Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi pada waktu dilakukan perjanjian sepakat luas tanah yang diserahkan seluas 15.042 M2 (lima belas ribu empat puluh dua meter persegi).
9. Bahwa antara Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi sepakat atas penyerahan tanah tersebut, Tergugat Rekonvensi mendapatkan kompensasi sejumlah Rp. 1.504.200.000,- (satu milyar lima ratus empat juta dua ratus ribu rupiah) yang akan diberikan dengan cara sebagai berikut :
  - 9.1 Kompensasi pertama berupa uang sebesar Rp. 752.100.000,- (tujuh ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah) yang dibayarkan segera setelah penandatanganan akta ini
  - 9.2 Kompensasi kedua berupa keuntungan bagi hasil dari Penjualan rumah yang dibangun dan diusahakan oleh Pihak Kedua yang berjumlah Rp. 752.100.000,- (tujuh ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah), yang dibayarkan paling lama dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak penandatanganan akta ini.
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan kompensasi pertama terhadap Tergugat Rekonvensi berupa uang sejumlah Rp. 752.100.000,- (tujuh ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah).
11. Bahwa Penggugat Rekonvensi masih mempunyai kewajiban terhadap Tergugat Rekonvensi atas kompensasi kedua berupa keuntungan bagi hasil dari Penjualan rumah yang dibangun sejumlah Rp. 752.100.000,- (tujuh ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah), atas hal tersebut Penggugat Rekonvensi melakukan penataan manajemen untuk mengelola, membuat perencanaan, melakukan pembersihan lahan, mengurus perubahan status tanah dari pertanian menjadi non pertanian untuk sertifikat nomor 9133/Lingkuang Aua, mengurus pemasangan jaringan listrik dari PLN, melakukan promosi, membuat badan jalan non permanen, melakukan pemecahan sertifikat untuk sertifikat nomor

*Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb*





9133/Lingkuang Aua dan melakukan pembangunan 1 (satu) unit rumah type 60 yang akan dijadikan sebagai rumah contoh.

12. Bahwa Tergugat Rekonvensi pada awal ramadhan 2018, menyampaikan kepada Penggugat Rekonvensi tolong dibantu karena mau lebaran butuh stok barang di toko, oleh Penggugat Rekonvensi menjelang idul fithri 2018 diberikan sejumlah Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi yang diserahkan secara tunai, pada hal rumah belum ada terjual.
13. Bahwa Tergugat Rekonvensi pada awal ramadhan 2019, menyampaikan kepada Penggugat Rekonvensi tolong dibantu karena mau lebaran butuh stok barang di toko, oleh Penggugat Rekonvensi menjelang idul fithri 2019 diberikan sejumlah Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi yang diserahkan secara tunai, pada hal rumah belum ada terjual.
14. Bahwa Penggugat Rekonvensi pada pertengahan bulan Oktober 2019 menemui Tergugat Rekonvensi dirumahnya membicarakan berkaitan dengan akan berakhirnya waktu penyerahan kompensasi kedua sementara rumah belum terjual dan belum ada keuntungan yang didapat. Tergugat Rekonvensi menyampaikan tolonglah diusahakan, saya dibantu karena harus menyelesaikan hutang di BRI. Pada pertemuan tersebut Penggugat Rekonvensi menyampaikan kalo memang demikian mudah-mudahan dapat dibantu akhir februari 2020, syukur-syukur bisa dibantu keseluruhannya namun untuk saat itu Penggugat Rekonvensi hanya bisa membantu Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) yang ditransfer tanggal 20 Oktober 2019 ke Rekening BRI a.n Dasman.
15. Bahwa Penggugat Rekonvensi pada awal november 2019 dihubungi oleh Tergugat Rekonvensi melalui telpon menyampaikan bahwa saat ini butuh uang, oleh Penggugat Rekonvensi didatangi kerumahnya dan Tergugat Rekonvensi menyampaikan bahwa anaknya mau pesta dan tolong dibantu. Dalam hal ini oleh Penggugat Rekonvensi pada tanggal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29 November 2019 ditransfer ke rekening BRI a.n Dasman sejumlah Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah).

16. Bahwa Penggugat Rekonvensi pada tanggal 13 Februari 2020 mengundang Tergugat Rekonvensi untuk membicarakan kelangsungan kerjasama yang dilangsungkan di kantor Notaris Rahmi Yuliad, SH, M. Kn dan dalam pertemuan tersebut dihadiri Pihak Tergugat Rekonvensi Tuan Dasman, Nyonya Kasmila, Tuan Rio selaku anak dan Pihak Penggugat Rekonvensi diwakili oleh Muhammad Najmi. Pada pertemuan tersebut tidak ada kesepakatan.
17. Bahwa Penggugat Rekonvensi ada hajatan keluarga pada bulan maret 2020, disampaikan kepada Notaris Rahmi Yuliad, SH, M.Kn tolong dibantu untuk mediasi yang diagendakan akhir maret 2020 sesudah hajatan keluarga yang berlangsung 19 maret 2020. Dan ternyata tanggal 17 maret 2020, Tergugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya mendaftarkan masalah ini ke Pengadilan Negeri Pasaman Barat dengan gugatan wanprestasi.
18. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak mendasari perjanjian yang telah dilakukan dengan Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi mengabaikan proses balik nama sertifikat dari Yusuf Halim kepada Dasman/Kasmila yang memakan waktu cukup lama dan uang yang telah diterima dari Penggugat Rekonvensi dari sebagian kompensasi kedua pada hal rumah belum terjual.
19. Bahwa atas gugatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, menghalangi proses transaksi penjualan yang akan dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi dengan calon nasabah yang sudah memesan dan jelas merugikan Penggugat Rekonvensi.
20. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi seperti diuraikan diatas, nyata telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian secara jelas baik materil maupun imateril dan karenanya berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan*

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb

#### 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)



*kerugian tersebut.*" Penggugat Rekonvensi berhak menuntut ganti rugi sejumlah Rp. 1.300.000.005,- (satu milyar tiga ratus juta lima rupiah) dengan rincian :

**20.1 Kerugian Materil**

Berdasarkan banyaknya dana yang sudah direalisasikan oleh Penggugat Rekonvensi atas tanah milik Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah)

**20.2 Kerugian Imateril**

Selain kerugian materil, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian imateril yang diperkirakan keseluruhannya Rp. 5,- (lima rupiah)

21. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah mempermalukan keluarga Tergugat Rekonvensi dimuka umum dilokasi objek sengketa sebagaimana yang dituduhkan oleh Tergugat Rekonvensi, demikian juga bahwa Tergugat Rekonvensi tidak pernah mendatangi Penggugat Rekonvensi. Hal tersebut jelas sebagai upaya menjatuhkan kredibilitas dan menghina Penggugat Rekonvensi dengan berdasarkan kebohongan. Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat Rekonvensi dengan Pasal 1373 KUH Perdata.

Bahwa, dengan apa yang telah Penggugat Rekonvensi nyatakan di atas harap kiranya Majelis Hakim memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp 1.300.000.005,- (satu milyar tiga ratus juta lima rupiah) dengan sekaligus dan seketika atau sejumlah uang yang oleh pengadilan negeri dianggap patut untuk dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.



Apabila Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb berpendapat lain, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut pihak Penggugat I dan Penggugat II mengajukan repliknya yang pada pokoknya tetap dengan gugatannya;

Menimbang, bahwa atas replik tersebut pihak Tergugat mengajukan dupliknya yang pada pokoknya tetap dengan jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah pembuktian dari para pihak dan sidang pemeriksaan setempat dilakukan maka para pihak mengajukan kesimpulannya dan selanjutnya mohon putusan dari Hakim;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai masalah wanprestasi atau cedera janji seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat dan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10119 atas nama 1.Dasman 2.Kasmila tertanggal 20 November 2017, yang diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.9469 atas nama 1.Dasman 2.Kasmila tertanggal 13 Juni 1985, yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tertanggal 05 April 2017, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Penyerahan Tanah Nomor 54 tertanggal 19 Oktober 2017, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Kuasa Nomor 55 tertanggal 19 Oktober 2017, yang diberi tanda P-5;

*Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb*



6. Fotokopi Print Out Rekening Koran, transaksi tanggal 10 Juni 2018 sampai dengan tanggal 28 Juni 2018, yang diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Print Out Rekening Koran, transaksi tanggal 01 Oktober 2018 sampai dengan tanggal 17 Oktober 2018, yang diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Print Out Rekening Koran, transaksi tanggal 29 November 2018 sampai dengan tanggal 30 November 2018, yang diberi tanda P-8;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-3, P-6, P-7, P-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan pihak Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai berikut :

1. **RAHMI YULIAD**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui sengketa antara para Penggugat dan Tergugat adalah mengenai masalah wanprestasi;
- Bahwa wanprestasi tersebut berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah yang dibuat di kantor saksi selaku Notaris/PPAT;
- Bahwa obyek tanah dalam perjanjian tersebut terletak di Jorong Bandarejo Nagari Lingkuang Aua Kecamatan Pasaman Kabupaten Pasaman Barat seluas kurang lebih 14.000 m2;
- Bahwa saat itu Penggugat dan Tergugat datang ke kantor Saksi untuk membuat suatu akta perjanjian, dalam perjanjian tersebut disepakati bahwa Penggugat menyerahkan tanahnya kepada Tergugat, dalam hal ini akan digunakan untuk pembangunan lokasi perumahan, dengan ketentuan Tergugat membayar dimuka setengah dari total harga pembelian tanah tersebut dan setengahnya lagi akan dilunasi setelah 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal perjanjian tersebut ditandatangani, jika ketentuan tersebut tidak terpenuhi maka tanah tersebut dikembalikan kepada Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut dalam sertiikat adalah atas nama Dasman dan Kasmila;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang merumuskan poin poin perjanjian adalah Para Penggugat dan Tergugat sendiri, saksi hanya menuangkan apa yang disepakati;
- Bahwa setelah lewat waktu perjanjian tersebut dan perjanjian tidak terlaksana, Penggugat dan Tergugat pernah datang ke kantor Saksi untuk mencari titik temu akan tetapi tidak berhasil;
- Bahwa saat ini sertifikat yang ada di kantor saksi adalah sertifikat induk dan sertifikat pecahan;

## 2. **APRIMUN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui sengketa antara para Penggugat dan Tergugat adalah mengenai masalah wanprestasi;
- Bahwa yang disengketakan tersebut adalah mengenai wanprestasi atas perjanjian jual beli terhadap dua bidang tanah yang terletak di Jorong Bandarejo Nagari Lingkuang Aua Kecamatan Pasaman Kabupaten Pasaman Barat seluas kurang lebih 14.000 m<sup>2</sup>;
- Bahwa tanah tersebut akan dipakai Tergugat untuk pembangunan perumahan karena Tergugat adalah seorang developer;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi adalah sebagai perantara pada transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa perjanjian tersebut dituangkan dalam sebuah akta notaris;
- Bahwa pemilik tanah tersebut adalah H. Dasman dan Kasmila dengan bukti kepemilikan 2 (dua) buah sertifikat hak milik;
- Bahwa saat ini sertifikat tersebut disimpan di kantor notaris Rahmi Yuliad;
- Bahwa pada saat perjanjian dibuat, Tergugat membayar 50% setelah 2 tahun berikutnya, Tergugat akan melunasi 50% lagi;
- Bahwa setelah 2 (dua) tahun berlalunya perjanjian, sampai saat ini Tergugat tidak memenuhi kewajibannya yaitu pelunasan pembelian tanah tersebut;

## 3. **SURYENI ABRA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb

### Disclaimer

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



- Bahwa saksi tidak mengetahui sengketa antara para Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi hanya mengetahui bahwa Penggugat pernah datang ke kantor Saksi sebagai Notaris/PPAT untuk membuat suatu akta perjanjian jual beli, saat itu Penggugat membeli tanah dari Sdr.Yusuf Halim, kemudian Penggugat bersama kerabat dari Sdr.Yusuf Halim datang ke kantor saksi untuk membuat akta perjanjian jual beli sekaligus proses balik nama sertifikat tersebut dari pemilik semula Yusuf Halim kepada pemilik baru yaitu Penggugat;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Jorong Bandarejo Nagari Lingkuang Aua Kecamatan Pasaman Kabupaten Pasaman Barat dengan luas kurang lebih 16.000 m2;
- Bahwa saat ini tanah tersebut di sertifikat hak miliknya atas nama Dasman dan Kasmila;

4. **PASRIAL**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui sengketa antara para Penggugat dan Tergugat adalah mengenai masalah wanprestasi;
- Bahwa yang disengketakan adalah perjanjian kerjasama dengan Penggugat terhadap dua bidang tanah perumahan yang terletak di belakang Hotel Guci di Jorong Bandarejo Nagari Lingkuang Aua Kecamatan Pasaman Kabupaten Pasaman Barat;
- Bahwa menurut Penggugat ada perjanjian pelunasan harga jual tanah yang akan dibayar setelah jangka waktu 2 (dua) tahun, namun setelah lewat waktu, Tergugat tidak melunasinya;
- Bahwa luas tanah tersebut sekitar 14.000 m2 yang terletak di Jorong Bandarejo Nagari Lingkuang Aua Kecamatan Pasaman Kabupaten Pasaman Barat;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perjanjian tersebut berdasarkan informasi dari Penggugat pada saat Penggugat meminta kesediaan saksi menjual kembali satu bidang tanah seluas 6.410 m2 yang telah saksi beli kepada Penggugat dahulunya, karena Penggugat akan

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual kepada Tergugat bersamaan dengan tanah Penggugat yang lainnya;

- Bahwa Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian jual beli tanah dengan ketentuan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak perjanjian ditandatangani, Tergugat harus melunasi pembayaran harga jual tanah tersebut, jika tidak dilunasi maka tanah tersebut kembali kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi tersebut ditanggapi para pihak dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Pihak Tergugat mengajukan bukti surat dan saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Tergugat antara lain sebagai berikut :

1. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Penyerahan Tanah Nomor 54 Tanggal 19 Oktober 2017, yang diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10119 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 20 November 2017, yang diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.9469 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 21 Maret 2019, yang diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Risalah Izin Perubahan Penggunaan Tanah Nomor 12/RPTP-IPPT/400 09.03/II/2018 tertanggal 26 Februari 2018, yang diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10321 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 09 Mei 2018, yang diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10317 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 09 Mei 2018, yang diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10318 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 09 Mei 2018, yang diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10434 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 03 Agustus 2018, yang diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10319 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 09 Mei 2018, yang diberi tanda T-9;

*Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.11073 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 20 Mei 2019, yang diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10320 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 09 Mei 2018, yang diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10431 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 03 Agustus 2018, yang diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10432 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 03 Agustus 2018, yang diberi tanda T-13;
14. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10433 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 03 Agustus 2018, yang diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.11071 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 20 Mei 2019, yang diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.11074 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 20 Mei 2019, yang diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.11072 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 20 Mei 2019, yang diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.10435 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 03 Agustus 2018, yang diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.11070 atas nama 1. Dasman 2.Kasmila tertanggal 20 Mei 2019, yang diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Surat Izin Bupati Pasaman Barat Nomor 04/IMB/KECAMATAN-2018 tanggal 25 September 2018 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang diberi tanda T-20;
21. Print out dari hasil screenshot whatsapp, yang diberi tanda T-21;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan semua bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya kecuali bukti T-1 dan T-4, foto copy sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan Tergugat adalah sebagai berikut :

**1. ADE HERDIWANSYAH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

*Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb*

#### Disclaimer

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



- Bahwa saksi adalah teman satu asosiasi dengan Tergugat yang bergerak dibidang pengembang (HIMPERA);
- Bahwa saksi tidak mengetahui sengketa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa sebelum membuat perjanjian kerjasama dengan Penggugat, Tergugat sebagai rekan satu asosiasi dengan saksi, pernah mendatangi saksi dan meminta pendapat tentang tanah yang akan dibeli oleh Tergugat, saat itu saksi pernah ikut ke lokasi bersama Tergugat;
- Bahwa saat ke lokasi belum ada penjualan rumah karena terkendala dengan belum adanya pemecahan sertipikat untuk perumahan, sedangkan sertipikat yang ada masih berstatus tanah pertanian;
- Bahwa saat itu hanya ada satu bangunan yang merupakan bangunan kantor;
- Bahwa mengenai pembayaran tanah setahu saksi dinyatakan bahwa pembayaran dilakukan secara bertahap, tahap pertama 50 % dan tahap kedua 50 % merupakan bagi hasil dari keuntungan penjualan rumah;

**2. MUHAMMAD RUSDIANSYAH** , dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti sengketa yang terjadi antara Penggugat dan tergugat, namun menurut informasi masalahnya adalah sengketa tanah perumahan yang terletak di belakang Hotel Guci di Jorong Bandarejo Nagari Lingkuang Aua Kecamatan Pasaman Kabupaten Pasaman Barat;
- Bahwa saksi telah memesan 1 (satu) unit rumah kepada Tergugat dengan membayar uang muka sejumlah Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah);
- Bahwa pemesanan tersebut pada bulan Desember 2019, dan dijanjikan rumah tersebut akan dibangun pada bulan Januari 2020, namun diundur karena ada permasalahan antara Tergugat dengan pemilik tanah;

*Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb*





Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi tersebut ditanggapi para pihak dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya pertimbangan putusan ini akan diuraikan sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa dalam provisinya Penggugat I dan Penggugat II mengajukan permohonan provisi sebagai berikut :

1. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Bangunan yang ada diatas Objek perkara *a quo* dan/atau yang akan ada secara mutatis dan mutandis sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);
2. Menghukum Tergugat untuk tidak mengambil hasil dari objek Perkara *a quo* sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);
3. Menghukum Tergugat untuk tidak melakukan jual beli dan atau mengajukan permohonan pemecahan sertifikat hak milik Nomor : 9133/Lingkuang Aua yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 15 November 2016, Nomor : 8849/2016 seluas 19.000 M<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu meter persegi*) yang sekarang telah berganti dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10119 yang diuraikan dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M<sup>2</sup> (*enam ribu empat ratus sepuluh meter persegi*) dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M<sup>2</sup> (*enam belas ribu delapan ratus meter persegi*) ditemukan seluas 8.632 M<sup>2</sup> (*delapan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi*); kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pasaman Barat, dan serta tidak melakukan perbuatan hukum lainnya yang dapat merugikan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Hakim mencermati dengan seksama dan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat maka Hakim



menyatakan bahwa permohonan tersebut kurang berdasar dan tidak ada hal yang mendesak untuk dikabulkan sehingga permohonan provisi dari Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya pihak Tergugat mengajukan eksepsi dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak mendasari dalam mengajukan gugatan wanprestasi yang menyatakan TERGUGAT beriktikad tidak baik dan telah melakukan perbuatan inkar janji (*wanprestasi*);
2. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT disusun tidak secara sistematis, tidak jelas dan dalil-dalil yang di tujukan terhadap tergugat mengada-ada dan kabur;
3. Bahwa PARA PENGGUGAT merasa dirugikan hal tersebut tidak benar, justru TERGUGAT yang mengalami kerugian terlebih dengan adanya gugatan ini;
4. Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatannya tidak jelas antara wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;
5. Terkait dengan gugatan yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana telah dijabarkan diatas, gugatan oleh PARA PENGGUGAT menjadi kabur (*obscur libel*), sementara agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), maka dari itu gugatan PARA PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi eksepsi dari Tergugat tersebut, maka Hakim menyatakan bahwa eksepsi tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara dalam sengketa gugatan ini adalah wanprestasi atau ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana tersebut di atas;

*Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb*



Menimbang, bahwa selanjutnya dapat ditarik suatu permasalahan pokok yaitu **apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat I dan Penggugat II ?**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II serta Tergugat maka yang menjadi kunci pokok sengketa ini adalah Perjanjian Penyerahan Tanah Nomor : 54 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmi Yuliad, S.H. (bukti surat P-4/T-1) dimana dalam pasal-pasal perjanjiannya telah jelas diatur hak dan kewajiban para pihak secara jelas;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat I dan Penggugat II mendalilkan kalau Para Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam Akta Perjanjian Penyerahan Tanah berupa penyediaan lahan perumahan yang dimiliki oleh Para Penggugat dan hendak di dirikan perumahan oleh Tergugat, dalam Klausul sebagaimana yang di Perjanjian antara Para Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua), Para Penggugat sepenuh hati menyerahkan 2 (dua) bidang tanah tersebut diatas kepada Pihak Kedua (Tergugat). Pihak kedua (Tergugat) dengan sepenuh hati menerima penyerahan tanah tersebut diatas dengan memberikan kompensasi kepada pihak pertama sebesar Rp 1.504.200.000,-(satu milyar lima ratus empat juta dua ratus ribu rupiah), sebagaimana berikut :

- Kompensasi pertama berupa uang sebesar Rp. 752.100.000,-(tujuh ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah) yang dibayarkan segera setelah penandatanganan akta ini dan untuk penyerahan uang tersebut pihak pertama akan memberikan kwitansi kwintansi sendiri sebagai tanda terima uang;
- Kompensasi kedua berupa keuntungan bagi hasil dari penjualan rumah yang dibangun dan diusahakan oleh pihak kedua yang berjumlah Rp. 752.100.000,- (tujuh ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah), yang dibayarkan paling lama dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak penandatanganan akta ini; (Pasal 1);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kompensasi yang kedua dapat dilakukan juga oleh Tergugat dengan cara mencicil Rp 10.000.000 (*sepuluh Juta Rupiah*) dari hasil penjualan rumah per unitnya; (pasal 2);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II juga menyatakan bahwa dalam waktu yang sudah ditentukan, yaitu sebagaimana tertera dalam klausul dimana jangka waktu berakhirnya perjanjian dimaksud adalah dua (2) tahun terhitung sejak penanda tangan akta perjanjian pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017, namun sampai dengan sekarang Tergugat tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana klausul-klausul yang telah diperjanjikan;

Menimbang, bahwa apakah dengan adanya hal tersebut, Tergugat bisa dinyatakan wanprestasi (cedera janji);

Menimbang, bahwa secara umum *wanprestasi* diatur dalam Pasal **Pasal 1238 KUHPerdara** yang menyatakan bahwa : *"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

Kemudian bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan
4. Melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa karena adanya Perjanjian Penyerahan Tanah Nomor : 54 yang dibuat dihadapan Notaris Rahmi Yuliad, S.H. telah jelas adanya dimana dalam Pasal 5 perjanjian tersebut menyatakan apabila pihak kedua (Tergugat) tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan maka perjanjian ini batal dengan sendirinya dan pihak kedua wajib menyerahkan kepada pihak pertama (Penggugat I dan Penggugat II) sertifikat atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian dipersidangan maka setelah kompensasi pertama dilakukan Tergugat kepada Penggugat I dan

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb

#### 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)



Penggugat II maka kompensasi yang kedua baru dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), hal ini dibuktikan dengan pengakuan Penggugat sendiri dan pembuktian dari Tergugat sehingga jelas fakta kebenarannya;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut dapat disimpulkan bahwa setelah jatuh tempo perjanjian pihak Tergugat hanya melakukan pembayaran kompensasi tahap kedua kepada Penggugat I dan Penggugat II hanya sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dari total yang harus dibayar sebesar Rp 752.100.000,- (tujuh ratus lima puluh dua juta seratus ribu rupiah), sehingga masih ada kekurangan Rp 632.100.000,- (enam ratus tiga puluh dua juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa karena sudah jelas fakta yang demikian dan tidak ada bukti dari pihak Tergugat yang membuktikan adanya pemenuhan prestasi kepada Penggugat I dan Penggugat II termasuk adanya keadaan yang memaksa atau *force majeure*, maka kepada Tergugat haruslah dinyatakan wanprestasi (cedera janji) kepada Penggugat I dan Penggugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-1** yang memohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, Hakim berpendapat bahwa petitum ini haruslah dinyatakan apabila semua petitum dari gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan akan ditentukan setelah semua petitum dipertimbangkan dibawah nanti;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-2** yang menyatakan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat telah berakhir jangka waktunya adalah telah terbukti adanya sehingga haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai **petitum ke-3** yang memohon supaya Tergugat menyerahkan tanah beserta sertifikat hak milik Nomor : 9133/Lingkuang Aua yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 15 November 2016, Nomor : 8849/2016 seluas 19.000 M<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu meter persegi*) yang sekarang telah berganti dengan Sertifikat Hak Milik





Nomor : 10119 yang diurai dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M<sup>2</sup> (*enam ribu empat ratus sepuluh meter persegi*) dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M<sup>2</sup> (*enam belas ribu delapan ratus meter persegi*) ditemukan seluas 8.632 M<sup>2</sup> (*delapan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi*, dapatlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ke-4** yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Penyerahan Tanah Nomor 54, haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya **petitum ke-5 dan ke-6** dari gugatan Penggugat haruslah dikabulkan pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai **petitum ke-7** dan digugatan Tergugat tertulis petitum ke-8 serta **petitum ke-8** digugatan tertulis petitum ke-9 mengenai ganti kerugian dan uang paksa, Hakim menyatakan bahwa petitum tersebut tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan adanya sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa kemudian **petitum ke-9** digugatan tertulis petitum ke-10, mengenai biaya perkara haruslah dikabulkan dan akan ditetapkan dibawah nanti dalam bagian pertimbangan Konvensi dan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan semua petitum yang telah diuraikan di atas dimana ada petitum gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang ditolak oleh Hakim maka **petitum ke-1** haruslah ditolak dan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian saja;

#### **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengajukan gugatan terhadap Tergugat Rekonvensi/ Penggugat I dan Penggugat II Konvensi sebagaimana tersebut di atas;

*Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb*



Menimbang, bahwa karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan wanprestasi sebagaimana dalam Konvensi maka gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi tidaklah relevan/tidak berdasar dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Konvensi dan rekonvensi akan ditentukan mengenai biaya perkara akan dibebankan kepada pihak mana;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian maka pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada dalam pihak yang kalah dan haruslah dihukum membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1238 KUH Perdata dan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

**MENGADILI**

**DALAM KONVENSI :**

**Dalam Provisi :**

- Menyatakan Provisi dari Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat diterima;

**Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat telah berakhir jangka waktunya;
3. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan hak-hak Penggugat I dan Penggugat II berupa tanah dengan sertifikat hak milik Nomor : 9133/Lingkuang Aua yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 15 November 2016, Nomor : 8849/2016 seluas 19.000 M<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu meter persegi*) yang sekarang telah berganti dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10119 yang diurai dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M<sup>2</sup> (*enam ribu empat ratus sepuluh meter persegi*) dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M<sup>2</sup> (*enam belas ribu delapan ratus meter persegi*) ditemukan seluas 8.632 M<sup>2</sup> (*delapan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi*);

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap perjanjian sebagaimana yang dimuat dalam Akta Perjanjian Nomor : 54 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris RAHMI YULIAD, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Pasaman Barat;
5. Menetapkan 2 (dua) bidang tanah perumahan yang terletak di Nagari Lingkuang Aua bidang tanah perumahan dengan sertifikat hak milik Nomor : 9133/Lingkuang Aua yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 15 November 2016, Nomor : 8849/2016 seluas 19.000 M<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu meter persegi*) yang sekarang telah berganti dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10119 yang diurai dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M<sup>2</sup> (*enam ribu empat ratus sepuluh meter persegi*) dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M<sup>2</sup> (*enam belas ribu delapan ratus meter persegi*) ditemukan seluas 8.632 M<sup>2</sup> (*delapan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi*) adalah sah milik Para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kepada Para Penggugat sertifikat hak milik Nomor : 9133/Lingkuang Aua yang diuraikan dalam surat ukur tertanggal 15 November 2016, Nomor : 8849/2016 seluas 19.000 M<sup>2</sup> (*sembilan belas ribu meter persegi*) yang sekarang telah berganti dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 10119 yang diuraikan dalam surat ukur Nomor 9584 terdaftar atas nama Para Penggugat diserahkan seluas 6.410 M<sup>2</sup> (*enam ribu empat ratus sepuluh meter persegi*) dan Sertifikat hak milik Nomor : 293/ Desa Bandarejo (sekarang Nagari

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lingkuang Aua yang diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 02 Februari 1985 Nomor: 500/1985 seluas 16.800 M<sup>2</sup> (*enam belas ribu delapan ratus meter persegi*) ditemukan seluas 8.632 M<sup>2</sup> (*delapan ribu enam ratus tiga puluh dua meter persegi*);

7. Menolak gugatan untuk selebihnya;

## DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 2.161.000,- (dua juta seratus enam puluh satu rupiah);

Demikian diputuskan oleh Aries Sholeh Efendi, S.H., M.H., selaku Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Pasaman Barat pada hari Kamis tanggal 3 September 2020, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dibantu oleh Isyanti, S.H., selaku Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat I dan Penggugat II serta Kuasa Tergugat secara e-litigasi.

Panitera Pengganti,

Hakim,

Isyanti, S.H.

Aries Sholeh Efendi, S.H., M.H.

## Rincian Biaya :

1. Pendaftaran (PNBP)	:	Rp	30.000,-
2. Biaya proses	:	Rp	75.000,-
3. Panggilan	:	Rp	480.000,-
4. Meterai	:	Rp	6.000,-
5. Redaksi	:	Rp	10.000,-
6. Leges	:	Rp	10.000,-
7. Biaya sidang PS	:	Rp	1.500.000,-
8. PNBP	:	Rp	20.000,-
9. <u>Biaya sumpah</u>	:	Rp	30.000,-
			Rp 2.161.000,- (dua juta seratus enam puluh satu ribu rupiah)

Halaman 32 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Psb