



**PUTUSAN**

**Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SOLEH**, bertempat tinggal di Dusun Cisitu, Rt 017, Rw 005, Desa Tarikolot, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Billy Ariza, S.H., M.Kn dan Ahmad Kamaludin, S.Sy Advokat/Penasihat Hukum beralamat kantor Jl. "LBH Balinkras Majalengka" yang beralamat di Blok Pos No. 36 Desa Sinarjati Kecamatan Dawuan Kabupaten Majalengka, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah diterima dan didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Majalengka dengan register nomor : 102/Srk/2023/PN Mjl tertanggal 12 Oktober 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **Penggugat**;

**Lawan:**

**1. SUSILAWATI SOBIHAT**, Pimpinan, PT. Ramadhan Berkah Sadaya Majalengka. beralamat di Jl. Raya Jatiwangi-Majalengka, Kelurahan Cigasong, Kecamatan Cigasong, Kabupaten Majalengka, untuk selanjutnya disebut.....**Tergugat I**;

**2. IYUS TATANG SOBIHAT, S.E.**, Pimpinan, CV. Ramadhan Berkah Sadaya Majalengka. beralamat di Jl. Raya Jatiwangi-Majalengka, Kelurahan Cigasong, Kecamatan Cigasong, Kabupaten Majalengka, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat II**;

Untuk selanjutnya disebut sebagai .....**Para Tergugat**;

**3. NOTARIS FAISAL HASAN, S.H., M.Kn.**, beralamat Jl. Pangeran Muhamad, Rt 006 Rw 005 Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukahaji, Kabupaten Majalengka, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan Penggugat;

Setelah memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan;



#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 03 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Majalengka pada tanggal 04 Oktober 2023 dalam Register Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Persil 90 S.I Kelas 078, seluas 4.854 M2 (empat ribu delapan rarus lima puluh empat meter persegi) bertempat di Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug (SPPT) Tahun 2023 Nomor 32.12-210.004-019.0186.0 atas nama Soleh;

2. Bahwa pada tanggal 03 Agustus 2021 antara Penggugat dan Tergugat Telah terjadi kesepakatan Surat Perjanjian Kerjasama **Nomor : SPK-010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021**, yang terletak di Persil 90 S.I Kelas 078, di Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji, Kecamatan Majalengka, Kabupaten Majalengka. Seluas 4.854 M2 (empat ribu delapan rarus lima puluh empat meter persegi) yang mana jual beli ini dilakukan dengan harga kesepakatan Rp 5.000.000./Bata ( Lebih Kurang 347 Bata), dengan harga Transaksi Rp. 1.735.000.000,- (satu miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Dengan batasan sebagai berikut ;

Sebelah Timur : Saluran Air;

Sebelah Barat : Jalan Desa;

Sebelah Utara : Tuan DIRJA;

Sebelah Selatan : Batas Desa Parakan;

3. Bahwa setelah SPK di sepakati oleh Penggugat dan Tergugat, bahwa pembayaran atas kerjasama Penjualan Tanah Kavling sebagaimana dimaksud diatas akan dilaksanakan dengan jadwal sesuai kesepakatan, dalam kurun waktu 1 tahun (12 bulan). Tanggal 03 Agustus 2021 Penggugat menerima Dp (Tanda Jadi) Tanah sebesar Rp. 20.000.000.- setelah tanah sudah selesai dirapikan dan akan dimulai proses penjualan atau maks dalam kurun waktu 1 bulan setelah tanda tangan kontrak. Tanggal 03 Desember 2021 Tahap I (pembayaran atau total penjualan kavling kuartal 1) dengan nilai Target pembayaran Rp. 578.000.000,-/KWARTAL I. Tanggal 03 April 2022 Tahap II (pembayaran atau total penjualan kavling kuartal 2) dengan nilai Target pembayaran Rp. 578.000.000,-/KWARTAL II. Tanggal 03

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2022 Tahap III (pembayaran atau total penjualan kavling kuartal 3) dengan nilai Target pembayaran Rp. 578.000.000,-/KWARTAL 3;

4. Bahwa pada tanggal 18 Maret 2022 Pihak **PT. Ramadan Berkah Sedaya** mengeluarkan **ADDENDUM No : 022/RBS/ADDENDUM/III/2022** dari **PT. Ramadan Berkah Sedaya dengan Pimpinan SUSILAWATI SOBIHATITergugat** yang beralamat di Jl. Raya Jatiwangi-Majalengka, Kelurahan Cigasong, Kecamatan Cigasong, Kabupaten Majalengka. Melakukan Addendum terhadap Surat Perjanjian Kerjasama **No : SPK-010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021** yang semula :

Harga Kesepakatan Semula : Rp. 5.000.000./Bata (Lebih Kurang 347 Bata);

Harga Transaksi : Rp. 1.735.000.000,- (satu miliar tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Revisi :

Harga Kesepakatan : Rp 4.000.000./Bata (Lebih Kurang 347 Bata);

Harga Transaksi : Rp. 1.388.000.000,- (satu miliar tiga ratus delapan puluh delapan juta rupiah);

Addendum ini tidak merubah waktu tanggal kontrak, dan bahwa pembayaran atas kerjasama penjualan tanah kavling sebagaimana dimaksud diatas akan dilaksanakan dengan jadwal sesuai kesepakatan, dalam kurun waktu 1 tahun (12 bulan). Tanggal 03 Agustus 2021 Penggugat menerima tanda jadi pembelian tanah sebesar Rp. 20.000.000.- setelah tanah sudah selesai dirapikan dan akan dimulai proses penjualan atau maks dalam kurun waktu 1 bulan setelah tanda tangan kontrak. Tanggal 03 Desember 2021 tahap I (pembayaran atau total penjualan kavling kuartal 1) dengan nilai target pembayaran Rp. 456.000.000,-/KWARTAL I. Tanggal 03 April 2022 tahap II (pembayaran atau total penjualan kavling kuartal 2) dengan nilai target pembayaran Rp. 456.000.000,-/KWARTAL II. Tanggal 03 Agustus 2022 tahap III (pembayaran atau total penjualan kavling kuartal 3) dengan nilai target pembayaran Rp. 456.000.000,-/KWARTAL 3;

5. Bahwa pada tanggal 23 Mei 2022 keluarlah **Akta Pelepasan Hak Atas Tanah (APH) Nomor : 03**, yang dibuat oleh **Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn \ Tutut Tergugat** Dengan dalil untuk melakukan pengadjuan kredit ke Bank agar pembayaran terhadap pemilik lahan segera di realisasi;

6. Bahwa walaupun APH tanah sawah sudah di jadikan oleh Turut Tergugat menjadi atas nama Tergugat yang awalnya SPK **No : SPK-010/CV.RBS-SINDANGHAJI/08/2021** kemudian **ADDENDUM No :**

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl

#### 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)



**022/RBS/ADDENDUM/III/2022** sudah di tandatangani Penggugat dan Tergugat, namun pihak Tergugat **PT. Ramadan Berkah Sedaya (RBS)** telah melanggar atau *wanprestasi* terhadap **Perjanjian/SPK/ADDENDUM** yang telah disepakati;

7. Bahwa semenjak Penggugat menyerahkan tanah sawah kepada Tergugat beserta seluruh dokumen yang berhubungan dengan bukti kepemilikan tanah tersebut di atas, tanah sawah tersebut langsung digarap oleh Tergugat untuk di lakukan pematangan lahan yang akan di pasarkan oleh Tergugat menjadi tanah kavling yang di jual;

8. Bahwa selama ini dari Penggugat telah melakukan upaya mediasi dan meminta pelunasan pembayaran namun tidak ada itikad baik dari **PT. Ramadan Berkah Sedaya (RBS)** dengan **Pimpinan SUSILAWATI SOBIHAT** Tergugat I dan atau dari **CV. Ramadan Berkah Sedaya** dengan **Pimpinan IYUS TATANG SOBIHAT, SE** Tergugat II;

9. Bahwa dengan hal tersebut Penggugat merasa di bohongi serta ingin mengajukan Pembatalan SPK No : **SPK-010/CV.RBS-SINDANGHAJI/08/2021, ADDENDUM No : 022/RBS/ADDENDUM/III/2022,** dan **Akta Pelepasan Hak Atas Tanah (APH) Nomor : 03, Tanggal : 23 Mei 2022,** Pihak I : Tuan Soleh/Nyonya Rusti\Penggugat, dan Pihak II : Nyonya Susilawati Sobihat\Tergugat I. Yang dibuat di Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn\Turut Tergugat;

10. Bahwa atas kejadian tersebut jelas Penggugat sangat di rugikan karena terhadap objek tanah tersebut, Penggugat tidak bisa melakukan perbuatan hukum yang lebih lanjut, seperti mengajukan permohonan pengakuan Sertifikat Hak Milik ke BPN (Badan Pertanahan Nasional), melaksanakan bagi waris, menjual atau menjadikan anggunan ke Bank;

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati mohon agar Pengadilan Negeri Kelas II Majalengka berkenan memutus sebagai berikut :

#### **PRIMER:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan SPK No : **SPK-010/CV.RBS-SINDANGHAJI/08/2021** kemudian **ADDENDUM No : 022/RBS/ADDENDUM/III/2022;**
3. Membatalkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah (APH) Nomor : **03,** Tanggal : **23 Mei 2022,** Pihak I : Tuan Soleh/Nyonya Rusti\Penggugat, dan Pihak II : Nyonya Susilawati Sobihat\Tergugat I;



4. Menyatakan sah surat keterangan kepemilikan tanah adat Desa Sindanghaji sebidang tanah tertanggal 18 April 2022 yang terletak di Persil 90 S.I Kelas 078, seluas 4.854 M2 (empat ribu delapan ratus lima puluh empat meter persegi) bertempat di Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug (SPPT) Tahun 2023 Nomor 32.12-210.004-019.0186.0 atas nama Soleh\Penggugat;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDER**

Apabila Yang Mulya Majelis Hakim berpedapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat datang menghadap dipersidangan Kuasanya, akan tetapi para Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 04 Oktober 2023, tanggal 13 Oktober 2023 dan 20 Oktober 2023 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa karena para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah maka selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya pihak para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk melaksanakan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya murah, maka Majelis Hakim melanjutkan persidangan dengan acara pembacaan surat gugatan Penggugat, selanjutnya Penggugat dipersidangan menyatakan ada perubahan gugatan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

- 1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3210190507450041 atas nama Soleh, diberi tanda bukti.....P-1;
- 2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3210194403510061 atas nama Rusti, diberi tanda bukti.....P-2;



3. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3210192002080023 tanggal 02-06-2009 atas nama Kepala Keluarga Soleh, diberi tanda bukti.....P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan Lokasi Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka Jawa Barat No. : SPK-010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021 tanggal 03 Agustus 2021, diberi tanda bukti.....P-4;
5. Fotokopi ADDENDUM No. 022/RBS/ADDENDUM/III/2022 tanggal 18 Maret 2022, diberi tanda bukti.....P-5;
6. Fotokopi Salinan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 03 tanggal 23 Mei 2022, diberi tanda bukti.....P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 10 Agustus 2022 yang dibuat oleh Kepala Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka, diberi tanda bukti.....P-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 19 Agustus 2022 yang dibuat oleh R ARADEA A, diberi tanda bukti.....P-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Desa Nomor: 140/231/Des tanggal 18 April 2022 yang dibuat oleh Kepala Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka, diberi tanda bukti.....P-9;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT) tahun 2022 tanggal 03 Januari 2022 atas nama Soleh, diberi tanda bukti.....P-10;

Menimbang, bahwa bukti surat mana telah diberi meterai cukup dan selanjutnya untuk bukti surat P-1 sampai dengan P-10 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula diberi kesempatan untuk menghadirkan Saksi, akan tetapi atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim tersebut, Penggugat menyatakan tidak akan menghadirkan Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara *aquo* adalah mengenai pembatalan Akta Pelepasan Hak atas Tanah, maka untuk memperoleh gambaran yang jelas serta menyeluruh mengenai tanah sebagaimana yang dimaksud didalam Akta Pelepasan Hak atas Tanah baik mengenai kondisi, letak,



luas, dan batas-batasnya, maka Majelis Hakim bersama Penggugat telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah sebagaimana yang dimaksud didalam Akta Pelepasan Hak atas Tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan kesimpulan di persidangan ini meskipun telah diberi kesempatan untuk itu oleh Majelis 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;

Menimbang, bahwa akhirnya pihak Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut sebanyak tiga kali yaitu panggilan sidang tanggal 04 Oktober 2023, tanggal 13 Oktober 2023 dan 20 Oktober 2023 namun tidak datang menghadap baik ia sendiri maupun kuasanya yang sah tanpa alasan sah, maka para Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa tidak datangnya para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut bukanlah disebabkan adanya sesuatu halangan yang sah atau tanpa alasan yang jelas, maka Majelis Hakim berpendapat para Tergugat dan Turut Tergugat tidak mau mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya dipersidangan dan oleh karena itu para Tergugat dan Turut Tergugat haruslah dinyatakan tidak hadir dipersidangan serta terhadap perkara ini harus diperiksa dan diputus dengan verstek sesuai dengan pasal 125 HIR (*Herzien Indidsch Reglement*);

Menimbang, bahwa tentang mengadili gugatan yang diperiksa tanpa hadirnya Tergugat (*Verstek*) diatur dalam Pasal 125 ayat (1) HIR yang menegaskan bahwa:

“jika Tergugat tidak datang pada hari perkara itu diperiksa, atau tidak pula menyuruh dengan patut maka gugatan itu diterima dengan tidak hadir (*Verstek*), kecuali kalau nyata kepada hakim bahwa tuntutan itu melawan hak atau tidak beralasan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR mengindikasikan bahwa gugatan *Verstek* dapat diterima atau dikabulkan meskipun para Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan, namun dasar dari dikabulkannya



gugatan tersebut adalah sepanjang tuntutan yang diperiksa secara *Verstek* tersebut tidak melawan hak (hukum) dan beralasan artinya adalah bahwa tuntutan Penggugat tersebut memiliki dasar hukum dapat dapat dibuktikan kebenarannya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan tidak menghadirkan Saksi dipersidangan meskipun telah diberi kesempatan untuk itu oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya menyatakan pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan serta tidak pula mengirimkan wakilnya untuk menghadap dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sehingga terhadap gugatan dari Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat para Tergugat dan Turut Tergugat tidak menggunakan hak nya untuk menyampaikan tanggapan atau bantahannya terhadap dalil-dalil gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat tersebut diatas ternyata bahwa tuntutan yang diajukan Penggugat adalah tuntutan yang diperbolehkan oleh hukum, demikian pula alasan yang diajukannya diatur dalam undang undang sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat menurut hukum dan beralasan;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Penggugat sepanjang masih dianggap terkait dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya pada pokoknya meminta kepada Pengadilan Negeri Majalengka untuk membatalkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah Nomor: 03, tanggal 23 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) dengan dalih untuk pengajuan kredit ke Bank agar pembayaran terhadap pemilik lahan yaitu Penggugat segera di realisasi, akan tetapi hingga dengan gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Majalengka, para Tergugat tidak memenuhi kewajibannya yaitu membayar sejumlah uang yang disepakati sesuai dengan harga transaksi sebesar Rp1.388.000.000,- (satu miliar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) dan para Tergugat juga sepakat untuk membayar Deposit Tanah Rp20.000.000 (dua puluh juta rupiah) yang dijanjikan oleh para Tergugat akan dibayarkan maksimal 1 (satu) bulan setelah tanda tangan kontrak dan untuk pembayaran harga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transaksi sebesar Rp1.388.000.000,- (satu miliar tiga ratus delapan puluh juta rupiah) tersebut para Tergugat sepakat harus diselesaikan oleh para Tergugat selama 12 (dua belas) bulan berjalan yaitu pada tanggal 03 Agustus 2022, akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Majalengka, para Tergugat tidak pernah melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sedangkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah terhadap tanah milik Penggugat telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa terhadap uraian tersebut diatas, setelah Majelis Hakim membaca secara cermat dan teliti gugatan dari Penggugat serta jika dikaitkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, dimana bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan, Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa benar telah terjadi kerja sama jual beli lahan antara Penggugat dan Tergugat II sebagaimana Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan Lokasi Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka Jawa Barat Nomor SPK-010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021 tertanggal 03 Agustus 2021 (bukti P-4), yang terletak di Persil 90 S.I Kelas 078, di Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji, Kecamatan Majalengka, Kabupaten Majalengka, seluas 4.854 M2 (empat ribu delapan rarus lima puluh empat meter persegi), dengan batasan sebagai berikut:

Sebelah Timur : Saluran Air;  
Sebelah Barat : Jalan Desa;  
Sebelah Utara : Tuan DIRJA;  
Sebelah Selatan : Batas Desa Parakan;

dan terhadap perjanjian tersebut diatas, Majelis Hakim juga memperoleh fakta, jika perjanjian kerjasama jual beli lahan antara Penggugat dan Tergugat II tersebut telah dilakukan *addendum* dengan Nomor: 022/RBS/ADDENDUM/III/2022 tertanggal 18 Maret 2022 yang ditandatangani oleh Tergugat I sebagai pimpinan dari PT. Ramadhan Berkah Sedaya-Majalengka, dengan merubah harga kesepakatan dan harga transaksi, namun tidak merubah waktu tanggal kontrak yaitu sejak tanggal 03 Agustus 2021 sampai dengan 03 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim juga memperoleh fakta bahwa benar setelah adanya Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan Lokasi Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka Jawa Barat dengan Surat Perjanjian Nomor SPK-

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021 tertanggal 03 Agustus 2021 (bukti P-4), yang terletak di Persil 90 S.I Kelas 078, di Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji, Kecamatan Majalengka, Kabupaten Majalengka, seluas 4.854 M2 (empat ribu delapan ratus lima puluh empat meter persegi), telah terbit Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6), yang pada pokoknya di dalam Pasal 5 Akta Pelepasan Hak atas Tanah tersebut menerangkan bahwa Pihak Pertama menyerahkan semua surat-surat yang berhubungan dengan pemilikan tanah tersebut kepada pihak kedua dan dengan demikian surat-surat tersebut sudah tidak berlaku lagi bagi kepentingan pihak pertama (Penggugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga telah memperoleh fakta bahwa sejak Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan Lokasi Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka Jawa Barat dengan Surat Perjanjian Nomor SPK-010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021 tertanggal 03 Agustus 2021 (bukti P-4) telah ditandatangani dan sejak terbitnya Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (bukti P-6), para Tergugat tidak pernah melaksanakan kewajibannya yaitu dengan membayar secara bertahap kepada Penggugat sejak 03 Agustus 2021 (yang merupakan tahapan deposit tanah dengan nominal Rp20.000.000 (dua puluh juta rupiah) yang dijanjikan oleh para Tergugat akan dibayarkan maksimal 1 (satu) bulan setelah tanda tangan kontrak) sampai dengan 03 Agustus 2022 sebagaimana yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu Akta Pelepasan Hak atas Tanah Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6), Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6) tersebut juga disaksikan oleh Tuan Tarsim sebagai Kepala Desa Sindang Haji dan Tuan Jones Wibawa sebagai Kaur Desa Sindang Haji, akan tetapi jika Majelis Hakim membaca kembali bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan khususnya bukti P-7 yaitu berupa Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 10 Agustus 2022 yang dibuat oleh Kepala Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka, pada pokoknya menyatakan bahwa Tarsim dan Wowos Wibowo tidak pernah hadir dan menandatangani untuk menjadi Saksi proses pembuatan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 03 yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) tertanggal 23 Mei 2022. Kemudian didalam Surat Pernyataan

*Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl*



tersebut juga menyatakan bahwa Nama dan Jabatan Saksi Nomor 2 salah, tercatat nama Jowes Wibawa seharusnya Wowos Wibawa dan jabat tercatat Kaur Desa Sindang Haji seharusnya Sekretaris Desa Sindang Haji;

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim juga memperoleh fakta-fakta bahwa terhadap pembayaran kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan dengan para Tergugat didalam perjanjiannya, para Tergugat telah mengeluarkan surat pemberitahuan No : P-009/RBS.PT/VI/2022 tertanggal 20 Juni 2022 yang dikeluarkan oleh PT. Ramadhan Berkah Sedaya dan ditandatangani oleh Susilawati Sohibat sebagai Direktur utama (Tergugat I) dan Ahmad Holi Holiludin sebagai Direktur Operasional yang diketahui oleh Iyus Tatang Sobihat sebagai Ketua RBS Group (Tergugat II) serta Asep Muhammad Hartadi sebagai Wakil Ketua RBS Group, terkait pembayaran kepada Penggugat yang akan dibayarkan pada akhir Juni 2022/akhir Juli 2022 dan kemudian Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh R. Aradea A. yang bekerja sebagai Wartawan bertindak untuk dan atas nama PT. Ramadhan Berkah Sadaya tertanggal 19 Agustus 2022 (bukti P-8) yang pada pokoknya akan menyelesaikan Pembayaran kepada Penggugat paling lambat tanggal 05 September 2022;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Akta Pelepasan Hak adalah alat bukti tertulis yang menunjukkan bahwa telah ada suatu perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah antara pemilik tanah yang lama (pihak pertama) melepaskan hak atas tanah nya untuk kepentingan penerima hak (pihak kedua) atas bidang tanah yang dimaksud, dengan maksud agar pihak kedua memperoleh kesempatan untuk mengajukan permohonan sesuatu hak atas bidang tanah tersebut kepada instansi yang berwenang;

Menimbang, bahwa jika Majelis Hakim mengacu kepada Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, terdapat dua bentuk pengadaan tanah yaitu pengadaan tanah yang dilakukan untuk keperluan pembangunan kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah atau pemerintah daerah dan pengadaan tanah yang dilakukan bukan untuk keperluan pembangunan kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah atau pemerintah daerah, tetapi dilakukan oleh swasta. Pengadaan tanah untuk kepentingan swasta adalah kepentingan yang diperuntukkan memperoleh keuntungan semata, sehingga peruntukan dan kemanfaatannya hanya dinikmati oleh pihak-pihak tertentu bukan masyarakat luas. Sebagai contoh untuk perumahan, kawasan industri, pariwisata, lapangan



golf dan peruntukan lainnya yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan semata, dimana pengadaan tanah untuk kepentingan swasta ini dilakukan secara langsung antara pemilik tanah dan yang membutuhkan tanah sesuai kesepakatan bersama, sehingga Akta Pelepasan Hak atas Tanah dalam perkara *aquo* merupakan pengadaan tanah yang dilakukan oleh swasta;

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mensyaratkan 4 (empat) hal, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecapakan mereka yang membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat-syarat subjektif, disebut sebagai syarat-syarat subjektif karena syarat pertama dan kedua adalah mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan untuk syarat-syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat objektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan yang dilakukan itu;

Menimbang, bahwa penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subyektif perjanjian. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan yang berakibat pihak lawan janjinya tidak dapat menyatakan kehendaknya secara bebas. Van Dunne membedakan penyalahgunaan menjadi 2 (dua), yaitu karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan sebagai berikut (Henry P. Panggabean, 1992 : 41) :

1. Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis :
  - a. satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain;
  - b. pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian;
2. Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan :
  - a. salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami, isteri, dokter pasien, pendeta jemaat;
  - b. salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya;



Menimbang, bahwa terdapat asas-asas yang berlaku didalam perjanjian, salah satunya adalah Asas konsensualitas yaitu pada dasarnya perjanjian dan perikatan itu timbul pada saat tercapainya kesepakatan, artinya perjanjian itu sah, jika sudah ada kesepakatan mengenai hal-hal pokok dan tidak perlu ada sesuatu formalitas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan asas itikad baik/asas kekuatan mengikat sebagaimana didalam pasal 1338 KUHPerdata adalah semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, oleh karenanya apabila dilihat dari ketentuan pasal tersebut, itikad baik merupakan prinsip yang wajib dipenuhi oleh para pihak bersepakat didalam perjanjian. Pengertian itikad baik mempunyai 2 (dua) arti, yaitu (R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.1983, hal. 25):

- 1) Arti objektif, bahwa perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Konsekuensinya adalah bahwa Hakim boleh melakukan peninjauan terhadap isi perjanjian yang telah dibuat para pihak yang apabila pelaksanaan perjanjian ini akan bertentangan dengan itikad baik;
- 2) Arti subjektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Di dalam hukum benda itikad baik ini diartikan dengan kejujuran. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian adalah berarti kepatuhan, yaitu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah dijanjikan dan bertujuan untuk mencegah kelakuan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak;

Menimbang, bahwa didalam proses pembuatan sebuah perjanjian, haruslah didasari dengan itikad baik dari masing-masing pihak didalam perjanjian tersebut. Menurut R. Subekti, S.H., asas itikad baik (*good faith*) merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian (Subekti, 1996, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, hal. 41);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah Majelis Hakim uraian tersebut diatas dan dikaitkan dengan bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan, Majelis Hakim melihat Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan Lokasi Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palasah Kabupaten Majalengka Jawa Barat dengan Surat Perjanjian Nomor SPK-010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021 tertanggal 03 Agustus 2021 (bukti P-4) kemudian terhadap Perjanjian tersebut telah dilakukan *addendum* dengan Nomor: 022/RBS/ADDENDUM/III/2022 tertanggal 18 Maret 2022 yang ditandatangani oleh Tergugat I sebagai pimpinan dari PT. Ramadhan Berkah Sedaya-Majalengka (bukti P-5), adalah faktor utama yang menyebabkan terbitnya Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6), dimana jika Majelis Hakim melihat Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan antara Penggugat dan para Tergugat Majelis Hakim memperoleh fakta didalam Perjanjian tersebut khususnya pada poin 1 (satu) menyebutkan pada pokoknya bahwa Penggugat sepakat agar tanah miliknya **dikelola dan dijualbelikan dengan cara dikavlingkan kepada konsumen para Tergugat**, sehingga terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat kerjasama yang dilakukan antara Penggugat dan para Tergugat tersebut **tidak mengakibatkan adanya peralihan Hak atas tanah**;

Menimbang, bahwa kemudian dengan Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan Lokasi Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka Jawa Barat dengan Surat Perjanjian Nomor SPK-010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021 tertanggal 03 Agustus 2021 (bukti P-4) beserta *addendum* dengan Nomor: 022/RBS/ADDENDUM/III/2022 tertanggal 18 Maret 2022 yang ditandatangani oleh Tergugat I sebagai pimpinan dari PT. Ramadhan Berkah Sedaya-Majalengka (bukti P-5) yang **tidak mengakibatkan adanya peralihan Hak atas Tanah** sebagaimana penjelasan Majelis Hakim diatas, oleh para Tergugat dibuat Akta Pelepasan Hak atas Tanah oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6), dimana akibat dari Akta Pelepasan Hak atas Tanah atas nama para Tergugat tersebut **Penggugat telah melepaskan hak atas tanah nya untuk kepentingan penerima hak yaitu para Tergugat atas bidang tanah yang dimaksud**, sehingga dengan adanya Akta Pelepasan Hak atas Tanah tersebut yang awalnya para Tergugat bersepakat untuk mengelola dan menjual tanah milik Penggugat, merubah keadaan hukum menjadi para Tergugat sebagai Pemilik dari tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian para Tergugat yang awalnya bersepakat dengan Penggugat agar tanah miliknya **dikelola dan dijualbelikan dengan cara dikavlingkan kepada konsumen para Tergugat** sebagaimana pada poin 1 (satu) Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lokasi Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka Jawa Barat dengan Surat Perjanjian Nomor SPK-010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021 tertanggal 03 Agustus 2021 (bukti P-4), **dianggap telah menjual tanahnya tersebut kepada para Tergugat** karena oleh para Tergugat terhadap tanah tersebut atas iming-iming dari para Tergugat agar mendapatkan pencairan uang dari Bank, haruslah dibuatkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6) yang **mengakibatkan merubah keadaan hukum menjadi para Tergugat sebagai Pemilik dari tanah Penggugat tersebut**, hal ini juga dipertegas dengan surat yang dikeluarkan oleh Muhammad Rizky Fauzan, S.H., M.Kn. (PPAT) Nomor 001/MRF/PPAT/VI/2022 tertanggal 17 Juni 2022 yang pada pokoknya menyatakan bahwa kesemuanya tanah termasuk tanah Penggugat (sebagaimana Surat Keterangan Desa Nomor 140/231/Des, bukti P-9) diatas **telah dibeli** oleh Nyonya Susilawati Sobihat selaku Direktur PT. Ramadhan Berkah Sedaya dan sedang pengajuan ke Bank dibantu melalui kantor PPAT tersebut dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan, **dimana terkait dengan pembuatan Akta Pelepasan Hak atas Tanah tersebut tidak pernah disepakati oleh Penggugat dan para Tergugat** didalam Surat Perjanjian Nomor SPK-010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021 tertanggal 03 Agustus 2021 (bukti P-4) dikarenakan setelah Majelis Hakim membaca secara cermat dan teliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, memang tidak pernah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan para Tergugat;

Menimbang, bahwa selain itu para Tergugat dalam membuat Akta Pelepasan Hak atas Tanah oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6) juga dilakukan dengan itikad buruk dari para Tergugat yang mengesampingkan asas kebebasan dalam membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*), hal ini dapat dilihat pada saat pembuatan Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6), terdapat saksi-saksi yang dihadirkan oleh para Tergugat didalam pembuatan Akta Pelepasan Hak atas Tanah tersebut yaitu Tarsim yang merupakan Kepala Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka dan Jowes Wibawa yang merupakan Kaur Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka, yang mana berdasarkan bukti surat berupa Surat Pernyataan tertanggal 10 Agustus 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tarsim yang merupakan Kepala Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka dan Wowos Wibawa yang merupakan Sekretaris Desa

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka, pada pokoknya menyatakan bahwa Tarsim dan Wowos Wibawa tidak pernah hadir sebagai Saksi dalam proses pembuatan dokumen Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6), kemudian nama dan jabatan Jowes Wibawa tidak benar karena nama yang benar adalah Wowos Wibawa dengan jabatan Sekretaris Desa Sindanghaji. Selain itu para Tergugat juga mengatakan kepada Penggugat alasan untuk membuat Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6) tersebut bertujuan untuk pengajuan kredit ke Bank agar dapat melakukan pembayaran kepada pemilik lahan yaitu Penggugat sebagaimana bukti surat dari PT. Ramadhan Berkah Sedaya No. P-009/RBS.PT/VI/2022 perihal Surat Pemberitahuan tertanggal 20 Juni 2022, yang pada pokoknya menyatakan terkait pembayaran kepada Penggugat yang akan dibayarkan pada akhir Juni 2022/akhir Juli 2022 dan kemudian Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh R. Aradea A. yang bekerja sebagai Wartawan bertindak untuk dan atas nama PT. Ramadhan Berkah Sadaya tertanggal 19 Agustus 2022 (bukti P-8) yang pada pokoknya akan menyelesaikan Pembayaran kepada Penggugat paling lambat tanggal 05 September 2022, akan tetapi hingga dengan gugatan ini disidangkan di Pengadilan Negeri Majalengka, para Tergugat tidak juga menyelesaikan kewajibannya sebagaimana yang telah dijanjikannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dengan dibuatnya Akta Pelepasan Hak atas Tanah oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6) tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa para Tergugat telah mengesampingkan Asas Itikad Baik dalam perjanjian dengan melanggar syarat sah nya perjanjian pada poin 1 yang merupakan syarat subjektif yaitu adanya kata sepakat, dan adanya kata sepakat juga erat kaitannya dengan penyalahgunaan keadaan khususnya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan sebagaimana penjelasan Majelis Hakim tersebut diatas, dikarenakan Penggugat tidak berpengalaman dan memiliki pengetahuan terhadap hukum khususnya mengenai perjanjian, hal ini dapat dilihat dari pekerjaan Penggugat yang merupakan seorang petani;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat terhadap Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan Lokasi Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka Jawa Barat dengan Surat Perjanjian Nomor SPK-010/CV.RBS-SINDANG

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAJI/08/2021 tertanggal 03 Agustus 2021 (bukti P-4), telah dibuat oleh para Tergugat dengan niat buruk/tidak dengan itikad baik, sehingga para Tergugat telah melanggar syarat sah nya perjanjian pada poin 1 yang merupakan syarat subjektif yaitu adanya kata sepakat, dan adanya kata sepakat juga erat kaitannya dengan penyalahgunaan keadaan khususnya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan sebagaimana penjelasan Majelis Hakim tersebut diatas, dikarenakan Penggugat tidak berpengalaman dan memiliki pengetahuan terhadap hukum khususnya mengenai perjanjian, hal ini dapat dilihat dari pekerjaan Penggugat yang merupakan seorang petani, dimana hal ini dapat dilihat dari para Tergugat yang memiliki kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, hal ini juga selaras dengan hasil Pemeriksaan Setempat pada hari Senin tanggal 27 November 2023, yang mana Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa setelah ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan antara Penggugat dengan para Tergugat, para Tergugat tidak pernah melanjutkan kegiatannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dengan Penggugat dikarenakan menurut keterangan Kepala Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah, Kab. Majalengka, sampai dengan hari ini Penggugat lah yang mengurus dan mengolah tanah yang dimaksud di dalam Akta Pelepasan Hak atas Tanah oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6);

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat telah dinyatakan tidak beritikad baik/niat buruk dalam membuat Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan yang dibuat oleh Penggugat dan para Tergugat beserta *addendum* nya serta pembuatan Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6) sebagaimana keseluruhan uraian tersebut diatas, dimana niat buruk/tidak memiliki itikad baik dari para Tergugat juga dapat dilihat dari tidak hadirnya para Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut dipersidangan serta tidak pula mengirim wakilnya untuk menghadap dipersidangan, dan para Tergugat telah pula dinyatakan melanggar Asas Konsensualitas yang merupakan syarat subjektif dalam suatu perjanjian sebagaimana uraian Majelis Hakim diatas kemudian dikaitkan dengan akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat subjektif suatu Perjanjian, maka demi kepastian hukum bagi Penggugat terhadap status tanah sebagaimana di dalam Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan dan Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2022, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan Lokasi Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka Jawa Barat dengan Surat Perjanjian Nomor SPK-010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021 tertanggal 03 Agustus 2021 (bukti P-4) beserta *addendum* dengan Nomor: 022/RBS/ADDENDUM/III/2022 tertanggal 18 Maret 2022 yang ditandatangani oleh Tergugat I sebagai pimpinan dari PT. Ramadhan Berkah Sedaya-Majalengka (bukti P-5) beserta Akta Pelepasan Hak atas Tanah yang dibuat oleh Notaris Faisal Hasan, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) Nomor : 03, tertanggal 23 Mei 2022 (P-6) patutlah dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena itu kini akan dipertimbangkan keseluruhan petitum Penggugat tersebut, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 1 yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat seluruhnya dikabulkan, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan nanti pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 yang pada pokoknya mohon agar membatalkan SPK No : SPK-010/CV.RBS-SINDANGHAJI/08/2021 kemudian ADDENDUM No : 022/RBS/ADDENDUM/III/2022, berdasarkan segala pertimbangan hukum tentang batalnya Perjanjian Kerjasama Jual Beli Lahan Untuk Dikavlingkan Lokasi Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji Kecamatan Palasah Kabupaten Majalengka Jawa Barat dengan Surat Perjanjian Nomor SPK-010/CV.RBS-SINDANG HAJI/08/2021 tertanggal 03 Agustus 2021 (bukti P-4) beserta *addendum* dengan Nomor: 022/RBS/ADDENDUM/III/2022 tertanggal 18 Maret 2022 yang ditandatangani oleh Tergugat I sebagai pimpinan dari PT. Ramadhan Berkah Sedaya-Majalengka (bukti P-5) sebagaimana tersebut di atas, maka tuntutan tersebut patut dan layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 yang pada pokoknya mohon agar membatalkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah (APH) Nomor : 03, Tanggal : 23 Mei 2022, Pihak I : Tuan Soleh/Nyonya Rusti\Penggugat, dan Pihak II : Nyonya Susilawati Sobihat\Penggugat I, berdasarkan segala pertimbangan hukum tentang batalnya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah (APH) Nomor : 03, Tanggal : 23 Mei 2022 sebagaimana tersebut di atas, maka tuntutan tersebut patut dan layak pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 yang pada pokoknya mohon agar menyatakan sah surat keterangan kepemilikan tanah adat Desa

*Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl*



Sindanghaji sebidang tanah tertanggal 18 April 2022 yang terletak di Persil 90 S.I Kelas 078, seluas 4.854 M2 (empat ribu delapan ratus lima puluh empat meter persegi) bertempat di Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung (SPPT) Tahun 2023 Nomor 32.12-210.004-019.0186.0 atas nama Soleh\Penggugat, oleh karena terhadap bukti surat berupa Surat Keterangan Desa yang pada pokoknya menerangkan tanah yang terdapat didalam Persil 90 S.I Kelas 078, seluas 4.854 M2 (empat ribu delapan ratus lima puluh empat meter persegi) bertempat di Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka adalah milik H. Soleh (Penggugat), yang telah Majelis Hakim cocokkan dengan aslinya dan ternyata terhadap bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya serta para Tergugat tidak pula membantah terhadap bukti surat tersebut karena para Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya untuk menghadap dipersidangan, maka Majelis Hakim berpendapat petitum dari Penggugat pada poin ini patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka petitum angka 1 haruslah dikabulkan dan oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan para Tergugat serta Turut Tergugat adalah berada dipihak yang kalah maka berdasarkan ketentuan pasal 181 HIR dan 182 HIR, para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdarta dan 1338 KUHPerdarta serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

1. Menyatakan bahwa para Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap di persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan batal SPK No : SPK-010/CV.RBS-SINDANGHAJI/08/2021 kemudian ADDENDUM No : 022/RBS/ADDENDUM/III/2022;
4. Menyatakan batal Akta Pelepasan Hak Atas Tanah (APH) Nomor : 03, Tanggal : 23 Mei 2022, Pihak I : Tuan Soleh/Nyonya Rusti/Penggugat, dan Pihak II : Nyonya Susilawati Sobihat/Tergugat I;

*Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah surat keterangan kepemilikan tanah adat Desa Sindanghaji sebidang tanah tertanggal 18 April 2022 yang terletak di Persil 90 S.I Kelas 078, seluas 4.854 M2 (empat ribu delapan ratus lima puluh empat meter persegi) bertempat di Blok Reuma Gabug, Desa Sindanghaji, Kecamatan Palasah, Kabupaten Majalengka. Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug (SPPT) Tahun 2023 Nomor 32.12-210.004-019.0186.0 atas nama Soleh\Penggugat;
6. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.512.000,00 (Satu Juta Lima Ratus Dua Belas Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Majalengka, pada hari Senin tanggal 15 Januari 2024, oleh kami, **DUANO AGHAKA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **RIDHO AKBAR, S.H., M.H.** dan **ALI ADRIAN, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Majalengka Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl tanggal 04 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 18 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh **Dr. YUSTIKA T. F. HARAHAH, S.H., M.H** dan **ALI ADRIAN, S.H.** para Hakim Anggota tersebut, **HERNY, S.H.**, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

TTD

**Dr. YUSTIKA T. F. HARAHAH, S.H., M.H.**

TTD

**ALI ADRIAN, S.H.**

Panitera Pengganti,

TTD

**HERNY, S.H.**

Hakim Ketua,

TTD

**DUANO AGHAKA, S.H., M.H.**

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2023/PN Mjl



Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp 30.000,00;
2. Pemberkasan/ATK .....	:	Rp 50.000,00;
3.....P	:	Rp192.000,00;
anggilan .....	:	
4.....P	:	Rp 60.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp1.160.000;
emeriksaan Setempat.....	:	
6.....M	:	Rp 10.000,00;
aterai .....	:	
7.....R	:	Rp 10.000,00;
edaksi .....	:	
Jumlah	:	Rp 1.512.000,00;

(Satu Juta Lima Ratus Dua Belas Ribu Rupiah)