



**PUTUSAN**

Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**AZIS BADAR**, Umur 54 Tahun. Pekerjaan Karyawan Swasta. Bertempat tinggal di Jalan Matarahri. RT. 20. RW. 02. Kelurahan Kampung I/Skip. Kecamatan Tarakan Tengah. Kota Tarakan. Provinsi Kalimantan Utara dalam hal ini memberi Kuasa kepada **ABDUL RAHMAN ALI B. S.H.**, Advokat/Legal Consultants pada Kantor Hukum "RAHMAN ALI, S.H & REKAN" beralamat Jl. Yos Sudarso, RT.12, RW. 04 No.06, Kelurahan Lingkas Ujung, Kota Tarakan berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**;

LAWAN:

**AMRIL**, Beralamat di GG. Sepakat RT. 20. RW. 002. Kelurahan Kampung I/Skip. Kecamatan Tarakan Tengah. Kota Tarakan. Provinsi Kalimantan Utara, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat**;

Pengadilan Negeri Tersebut;  
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarakan pada tanggal 21 Agustus 2023 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**DALAM POSITA**

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



Adapun yang menjadi dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Perkara A Quo telah disidangkan di Pengadilan Negeri Tarakan dengan Nomor Perkara : 51/Pdt.G/2022/PN.Tar yang diputus "Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard," dan di Pengadilan Tinggi Tanjung Selor dengan Nomor Putusan : 14/PDT/2023/PT.TJS dengan Putusan "Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tarakan Nomor : 51/Pdt.G/2022/PN.Tar;

## I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

2. Bahwa PENGGUGAT mempunyai sebidang tanah di Jalan Matahari/ GG. Sekakat. RT. 20/RW. 002. Kelurahan Kampung I/Skip. Kecamatan Tarakan Tengah. Kota Tarakan dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - UTARA : Perbatasan AZIS BADAR.
  - TIMUR : Perbatasan JALAN GG. SEPAKAT.
  - SELATAN : Perbatasan AMRIL/RIDWAN NAINGGOLAN.
  - BARAT : Perbatasan WAWAN;
3. Bahwa awalnya kepemilikan tanah Milik PENGGUGAT dalam bentuk SURAT IJIN MEMAKAI TANAH NEGARA dengan Nomor : 590/253/CTTG-IX/2012, yang dikeluarkan/dilegalisir oleh HENDRA ARFANDI,AP.M,SI yang berkedudukan sebagai CAMAT TARAKAN TENGAH tertanggal 10 September 2012 seluas  $\pm 568,6 \text{ M}^2$  (lima ratus enam puluh delapan koma enam meter persegi) (30.3/23.6 M X 24.4/17.8 M);**(Bukti P-2)**
4. Bahwa kemudian PENGGUGAT tingkatkan menjadi SHM pada tanggal 10-08-2022 terbitlah Sertipikat Hak Milik atas nama AZIS BADAR (PENGGUGAT) dengan Nomor Register : 02215 dengan Surat Ukur Tanggal 09-07-2022 dengan luas :  $503 \text{ M}^2$ ; **(Bukti P-3)**
5. Bahwa awalnya luas tanah PENGGUGAT di SURAT IJIN MEMKAI TANAH NEGARA Nomor : 590/253/CCTG-IX/2012 Legalisasi/Waarmerking oleh CAMAT TARAKAN TENGAH seluas  $\pm 568,6 \text{ M}^2$  (lima ratus enam puluh delapan koma enam meter persegi) lalu menyusut menjadi  $503 \text{ M}^2$  (lima ratus tiga meter persegi) di sertipikat Hak milik PENGGUGAT dikarenakan PENGGUGAT telah memberi akses jalan seluas  $65,6 \text{ M}^2$  (enam puluh lima koma enam meter persegi) bagi penghuni yang tinggal disekitarnya, tak terkecuali depan rumah TERGUGAT agar mobil milik TERGUGAT bisa melewatinya;

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



II. FAKTA HUKUM

6. Bahwa TERGUGAT mulai tempati rumah di GG. Sepakat RT. 20. RW. 002. Kelurahan Kampung I/Skip. Kecamatan Tarakan Tengah. Kota Tarakan. Provinsi Kalimantan Utara pada tahun 2019, (lupa tanggal dan tahunnya);
7. Bahwa TERGUGAT berminat membeli tanah yang ada di depan rumah TERGUGAT yang kemudian diketahui pemiliknya adalah PENGGUGAT;
8. Bahwa setelah mengetahui atas kepemilikan hak atas sebidang tanah adalah milik PENGGUGAT, TERGUGAT berminat dan merasa perlu memperluas halaman depan rumah TERGUGAT, maka TERGUGAT bermohon kepada PENGGUGAT agar dapat dijual/dibebaskan sebagian dari luas tanah PENGGUGAT dengan ukuran 5 M X 10 M (adalah luas yang akan dibebaskan oleh TERGUGAT) dimana sebidang tanah tersebut ditumbuhi tanaman produktif seperti beberapa Pohon Mangga, Pohon Kelapa, Pohon Alpukat dan Pohon Rambutan;
9. Bahwa setelah ada kata sepakat, maka pada tanggal 02 Januari 2020, TERGUGAT memberi panjar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai tanda jadi pembelian sebidang tanah milik PENGGUGAT, dan sisanya Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) akan di bayar oleh TERGUGAT dalam waktu dekat; **(Bukti P-4)**
10. Bahwa terkait poin 9 di atas, PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat kesepakatan jual beli hanya berlandaskan kepercayaan atau lebih tepatnya dilakukan perjanjian secara lisan yang ditandai dengan adanya uang panjar sebesar RP. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dalam bentuk struk transfer;
11. Bahwa atas perbuatan hukum jual beli yang dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT merupakan perbuatan hukum yang sah menurut hukum, sehingga perbuatan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut haruslah dinyatakan sah dan mengikat secara hukum walaupun dilakukan jual beli secara lisan dimana sudah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang sama sekali tidak mewajibkan agar suatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum;
12. Bahwa TERGUGAT meyakini dengan adanya panjar yang dibayarkan kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT merasa sudah memiliki hak penuh atas sebidang tanah milik PENGGUGAT walaupun belum lunas,

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



maka ditebanglah sebatang pohon mangga yang tumbuh di atas lahan tersebut yang secara dejure masih milik Penggugat tanpa izin kepada PENGGUGAT;

13. Bahwa apa yang dilakukan TERGUGAT dengan menebang pohon mangga yang diakuinya adalah bagian kesepakatan jual beli, maka PENGGUGAT menagih sisa pembelian tanah sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), sesuai yang diamanatkan dalam Pasal 1234 KUHPerdota menyatakan “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”;

### III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

14. Bahwa pada bulan Februari 2020, PENGGUGAT menagih TERGUGAT sisa pembelian sebidang tanah sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta) yang belum terbayar, tapi jawaban yang diberikan oleh TERGUGAT mengatakan “belum ada uang karena proyek belum berjalan;”
15. Bahwa pada Bulan Maret 2020, karena TERGUGAT terus ditagih oleh PENGGUGAT untuk pelunasan prestasinya sebagai pembeli tanah yang belum juga dibayar oleh TERGUGAT, karena bosan ditagih terus oleh PENGGUGAT untuk memenuhi prestasinya, akhirnya TERGUGAT secara sepihak membatalkan kesepakatan jual beli;
16. Bahwa TERGUGAT selain membatalkan perjanjian jual beli sebidang tanah milik PENGGUGAT secara sepihak, TERGUGAT juga menyuruh mengembalikan uang panjar yang telah dibayarkan kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupia) yang dijadikan uang tanda jadi; **(Bukti P-5)**
17. Bahwa isteri TERGUGAT juga turut menagih yang terkesan mengintimidasi PENGGUGAT lewat chatting-an whatsapp messenger; **(Bukti P-6)**
18. Bahwa merasa diintimidasi oleh TERGUGAT, akhirnya pada tanggal 11 Desember 2020, anak PENGGUGAT memberi langsung tunai ke TERGUGAT untuk yang ke dua kali sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), jadi total transfer pembayaran Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah). **(Bukti P-7)**
19. Bahwa apa yang telah dilakukan TERGUGAT dalam kesepakatan pembelian atas tanah sudah melanggar peraturan perundang-undangan jika mengacu pada Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) menyatakan :



**“ Jika pembelian dilakukan dengan memberikan uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.”**

20. Bahwa selain Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), TERGUGAT juga menyalahi perjanjian yang didasari oleh Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut :

**“semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan etika baik.”**

21. Bahwa perbuatan TERGUGAT sebagaimana telah dijelaskan pada point 16 dalam posita ini, adalah perbuatan melawan hukum sebab jika baru uang panjar saja yang diberikan oleh TERGUGAT dan belum ada pelunasan, maka jual beli belum terlaksana atau dengan kata lain belum ada jual beli, sehingga TERGUGAT tidak diperbolehkan menebang pohon milik PENGGUGAT sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 86 K/Sip/1972 menyatakan :

**“Dengan adanya uang panjar saja, belumlah ada jual beli mengenai tanah tersengketa.”**

22. Bahwa TERGUGAT dengan terang benderang telah memutuskan perjanjian secara sepihak adalah termasuk dalam perbuatan melawan hukum. Atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan TERGUGAT, maka PENGGUGAT berhak meminta ganti rugi atas tindakan TERGUGAT yang telah membatalkan perjanjian secara sepihak.

23. Bahwa ada beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk perbuatan melawan hukum, diantaranya adalah :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2018, Menyatakan :  
**“pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum”**
- Putusan Mahkamah Agung Nomor : 580 PK/Pdt/2015 tanggal 17 Februari 2016, menyatakan : **“Bahwa penghentian perjanjian kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu TERGUGAT harus membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT.”**



24. Bahwa TERGUGAT tidak dibenarkan membatalkan jual beli tanah Milik PENGGUGAT secara sepihak sebagaimana telah dijelaskan secara gamblang pada point ke 24 dalam posita ini, sebab bertentangan dengan Pasal 1266 KUHPerdara yang pada pokoknya mengatur bahwa “pembatalan perjanjian haruslah dimintakan ke pengadilan.”

#### IV. KERUGIAN PENGGUGAT

25. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) yang menyatakan “**Setiap perbuatan melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu menggantikan kerugian tersebut.**”

26. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut adalah perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi PENGGUGAT, maka sudah sepantasnya kalau TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT. Adapun kerugian Materiil maupun kerugian Immateriil/moril yang diderita oleh PENGGUGAT sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT, dapat diperincikan sebagai berikut :

##### Kerugian Materiil (Materiele schade)

27. Bahwa Merupakan kerugian yang nyata yang diderita PENGGUGAT atas ditebangnya Pohon Mangga milik PENGGUGAT yang telah dirawat atau di tanam sejak tahun 2005 yang ditaksir senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

##### Kerugian Immateriil (Immteriele schade)

28. Bahwa akibat diintimidasi oleh TERGUGAT yang bersifat abstrak yang tidak dapat dinilai nominalnya yang secara psikologis PENGGUGAT merasa trauma, kekecewaan, ketakutan yang mendalam dan sebagai beban moril bagi PENGGUGAT yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi apabila jika harus dinilai dengan uang, maka sudah sepatutnya atau selayaknya TERGUGAT dihukum untuk membayar ganti moril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

29. Bahwa selain kerugian-kerugian di atas, PENGGUGAT juga harus mengeluarkan biaya jasa pengacara pada perkara ini sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

30. Bahwa kerugian Materiil dan kerugian Immateriil/Moril juga biaya pengacara yang harus dipertanggungjawabkan oleh TERGUGAT dibayar secara tunai sebesar RP.250.000.000,- (dua ratus lima puluh rupiah)

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



sekaligus dan seketika kepada PENGGUGAT segera setelah putusan dalam perkara berkekuatan hukum tetap;

31. Bahwa untuk menghindari agar TERGUGAT tidak melalaikan pelaksanaan Putusan perkara a-quo, maka PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- ( seratus ribu rupiah) setiap harinya jika TERGUGAT lalai untuk melaksanakan Keputusan dalam perkara ini, dan perhitungannya akan berjalan terus sampai TERGUGAT benar-benar melaksanakan Keputusan perkara a-quo;
32. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 180 (l) HIR oleh karenanya patut kalau putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding atau kasasi dari TERGUGAT;
33. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan TERGUGAT baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari.

## **DALAM PETITUM**

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini PENGGUGAT dengan segala kerendahan hati memohon Kepada Majelis Hakim untuk menerima, memeriksa dan selanjutnya menjatuhkan Putusan yang Amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad);
3. Menyatakan semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini adalah sah dan berharga secara hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa sebidang tanah yang ditumbuhi tanaman produktif seperti beberapa Pohon Mangga, Pohon Kelapa, Pohon Alpukat dan Pohon Rambutan bersetipikat Hak Milik SHM Nomor : 02215 atas nama AZIS BADAR dengan luas : 503 M<sup>2</sup> yang beralamat di Jalan Matahari/ GG. Sekakat. RT. 20/RW. 002. Kelurahan Kampung I/Skip. Kecamatan Tarakan Tengah. Kota Tarakan dengan batas tanah sebagai berikut :

dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- UTARA : Perbatasan AZIS BADAR.
- TIMUR : Perbatasan JALAN GG. SEPAKAT.

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



- SELATAN : Perbatasan AMRIL/RIDWAN NAINGGOLAN.
- BARAT : Perbatasan WAWAN

Adalah milik sah dari PENGGUGAT

5. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yang bersepakat pembelian sebidang tanah yang akan dipecahkan dengan ukuran 5 M X 10 kepada TERGUGAT merupakan perbuatan hukum yang sah menurut hukum, sehingga perbuatan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut haruslah dinyatakan sah dan mengikat secara hukum walapun dilakukan jual beli secara lisan, dan sudah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang sama sekali tidak mewajibkan agar suatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum.
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan TERGUGAT dalam pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk perbuatan melawan hukum.
7. Menyatakan sebagai hukum bahwa uang panjar yang diberikan oleh TERGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta upiah), tidak dapat ditarik kembali. (Vide : Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
8. Menyatakan sebagai hukum bahwa pengembalian uang panjar sebanyak 2 (dua) kali angsuran oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sehingga total berjumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta) adalah tidak sah dan harus dikembalikan kepada PENGGUGAT.
9. Menghukum TERGUGAT untuk memberikan Ganti Rugi materiil / Kompensasi akibat terpotongnya ponon ditaksir senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi secara tunai Kerugian Immateriil (Immteriele schade) Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Jasa Pengacara sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
12. Menghukum TERGUGAT apa yang telah dicantumkan pada point 9, point 10 dan point ke 11 dalam Petitum ini dibayar secara tunai sebesar RP.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sekaligus dan seketika kepada PENGGUGAT segera setelah putusan dalam perkara berkekuatan hukum tetap;

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan perkara a-quo;
14. Menyatakan dan menetapkan bahwa Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), meskipun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;
15. Bahwa dikarenakan TERGUGAT telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum agar TERGUGAT dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## **SUBSIDAIR**

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, telah hadir Kuasa Penggugat, sedangkan Tergugat hadir Kuasanya AGUSTAN, S.H., M.H., Advokat & Konsultan Hukum pada kantor AGUSTAN, S.H., M.H & REKAN, yang beralamat di Jalan Aki Babu, Rt.20, kelurahan Karang Anyar Pantai, Kecamatan Tarakan Barat, Kota Tarakan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 September 2023 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Tarakan Nomor 96/SK/PDT/2023 tanggal 12 September 2023;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 154 Rechtsreglement Buitengewesten (RBg) dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah memberikan penjelasan tentang mediasi dan prosedurnya di pengadilan serta juga telah mengupayakan penyelesaian perkara melalui perdamaian kepada kedua belah pihak dengan mewajibkan kedua belah pihak untuk menempuh proses mediasi dan atas kesepakatan kedua belah pihak, Majelis Hakim telah menunjuk ABDUL RAHMAN TALIB, S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Tarakan yang bersertifikat Mediator sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan tertulis dari Mediator tersebut tertanggal 13 September 2023 proses mediasi yang dilakukan oleh para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan perdamaian oleh karenanya pemeriksaan perkara a quo dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah meminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik kepada Para Pihak dan atas permintaan persetujuan tersebut Para Pihak menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik, sehingga sehingga Hakim Ketua menyatakan jika persidangan dapat dilaksanakan secara e-Litigasi;

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat telah memberikan jawaban secara elektronik (e-Litigation) dan telah diverifikasi pada Tanggal 27 September 2023, sebagai berikut :

I. DALAM KOMPENSI :

MENGENAI EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menyatakan dengan tegas menolak seluruh alasan hukum dan tuntutan hukum dalam gugatan Penggugat yang tidak berdasar hukum ;
2. Bahwa telah nyata dalam gugatan Penggugat menyatakan adanya pembatalan sepihak jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana pernyataan Penggugat sendiri pada Point 1 (satu) dalam surat gugatannya “ meyengajakan membatalkan sepihak jual beli tanah “ ini jelas membuktikan bahwa Penggugat sendiri telah menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah wanprestasi ;
3. Bahwa menurut Bahwa Menurut Prof. PURWAHID PATRIK, SH., syarat-syarat gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum, yaitu:
  - o Harus ada perbuatan;-
  - o Perbuatan tersebut melawan hukum;-
  - o Harus ada kesalahan;-
  - o Harus ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;-
  - o Harus ada kerugian :-

- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ternyata tidak memenuhi syarat sebagaimana seharusnya suatu gugatan yang baik dan benar menurut hukum, maka harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);
4. Bahwa selain itu dalam perkara ini Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum dan Kepentingan sebagai Penggugat, karena dalam Gugatan Penggugat sama sekali tidak ada menerangkan tentang legalitas yang dimiliki oleh Penggugat;
5. Bahwa dalam suatu gugatan yang baik dan sempurna penggugat harus mempunyai kemampuan untuk membuktikan dalil-dalilnya termasuk alas hak dan dasar hukum gugatan begitupun dengan pembuktian objek sengketa harus didasarkan adanya hak atas objek sengketa yang dibuktikan dengan alas hak yang ada, sehingga gugatan Penggugat hanya didasarkan atas pengakuan lisan semata tanpa bisa dibuktikan keabsahan maupun legalitas dari objek , dengan demikian gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak atau

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar

**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)



setidak tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard );

6. Bahwa gugatan penggugat ternyata tidak memenuhi syarat sebagaimana seharusnya suatu gugatan yang baik dan benar menurut hukum, maka harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat mohon kepada Bapak Yang Mulia Majelis Hakim untuk berkenan memberikan putusan dalam Eksepsi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas semua dalil-dali gugatan Penggugat tanpa kecuali;
2. Bahwa apa yang terurai dalam eksepsi mohon dianggap dan terulang kembali dalam pokok perkara ini sepanjang ada relevansinya;
3. Bahwa pada awal tergugat pindah sebagai tetangga yang baru sangat menjunjung dan menghormati semua tetangga termasuk kepada penggugat dan tergugat ingin dekat dengan semua tetangga . Sebelum terjadi pertikaian / selisih pendapat, tergugat dan penggugat memiliki hubungan yang sangat baik bahkan kami sering bertemu di masjid dan ngobrol, dan tergugat sering menegur beliau dan menanyakan kabar penggugat, dalam obrolan, kami membicarakan soal pekerjaan kami masing-masing bahkan tergugat juga pernah membantu membeli jualan beliau (yaitu beras), kamudian obrolan kami sering terjadi dan itu terjadi di masjid, kemudian suatu hari obrolan kami membicarakan perihal anak penggugat dan tergugat sering mendengarkan sedikit keluhan penggugat tentang anaknya, lalu penggugat menawarkan anaknya untuk bekerja pada tergugat karena sangat menghargai penggugat sebagai tetangga dan saat itu tergugat sebagai tetangga baru maka tergugat menjawab “bawalah kerumah jalan-jalan kita ngobrol-ngobrol”, kemudian penggugat beserta istri, anak-anak penggugat bahkan ponaan penggugat datang bersilaturahmi kerumah tergugat pada malam harinya dan Tergugat menerima kedatangan mereka dengan baik kemudian kamipun ngobrol di teras rumah tergugat. Dalam obrolan tersebut, tergugat menyampaikan

Halaman 11 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



“kalau mau belajar silahkan datang besok pagi”.Kemudian hari berjalan dan anak Penggugat bekerja dengan Tergugat, di awal anak penggugat bekerja dengan baik kemudian tergugat sering memberikan kelebihan upah kepada anak penggugat, kemudian hari-hari berjalan dengan baik dan hubungan tergugat dan penggugat lebih baik. Suatu hari tergugat berencana untuk membangun mes untuk pekerja (termasuk anak penggugat) kemudian tergugat melihat tanah di belakang rumah penggugat dan kebetulan pas berhadapan dengan rumah tergugat yang posisinya sebagian adalah tebing, dengan ukuran tanah tersebut kurang lebih 7m x 10m dengan rincian (2,5mx10m itu tebing dan 4,5mx10m itu tanah datar), yang didalam tanah tebing tersebut terdapat beberapa pohon termasuk pohon mangga yang masuk dalam gugatan, kemudian suatu ketika tergugat bertemu penggugat di masjid dan kami ngobrol kemudian tergugat basa basi untuk menawar tanah tersebut (saat ini masih dalam wacana), kemudian penggugat menjawab nanti saya bicarakan sama istri (istri penggugat) kemudian kamipun mengobrol perihal anak beliau (dalam hal ini anak yang bekerja sama tergugat) penggugat bercerita keluhannya tentang anak penggugat dan keinginan penggugat agar anak penggugat jadi lebih baik, kemudian saya menjawab coba kasih nikah siapa tau dengan menikah dia bisa lebih dewasa dan bisa lebih baik karena ada yang menjadi tanggung jawabnya dan ada yang bisa mengurusnya. Kemudian hari berjalan dan tergugat bersama penggugat sering bertemu dan ngobrol di masjid di saat kami selesai sholat, dan pembicaraan kami salah satunya perihal tentang anak penggugat kemudian suatu hari di tempat yang sama (yaitu di masjid) tergugat menawarkan bantuan kepada beliau, bagaimana kalau uang panai (uang jujurang) tergugat bantu pak nanti bisa kita potong dari gaji anaknya, (maksudnya tergugat menawarkan bantuan agar anak penggugat bisa menikah dan harapannya bisa lebih baik setelah menikah) yang itu juga menjadi harapan penggugat terhadap anaknya. Kemudian hal ini tergugat juga menceritakan kepada anak penggugat dan di ketahui oleh semua anak penggugat bahkan ponaan penggugat. akhirnya suatu hari penggugat menyampaikan sama saya kalo beliau sudah dapat calon istri untuk anaknya kemudian tergugat bertanya kapan pergi melamar dan menikahkannya. Dan penggugat menyampaikan sekitar akhir bulan desember tahun 2019. Kemudian sehari sebelum penggugat beserta semua keluarga beliau untuk berangkat ke toli-toli untuk menikahkan anaknya, pada tgl 24 desember 2019 kami ke lokasi

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



tanah yang rencana tergugat mau beli, dan beliau menunjukkan titik lokasi tanahnya. Saat itu tergugat sampaikan titik dari mana kemana yang rencana tergugat beli tanah tersebut, namun beliau menunjukkan lokasi lebih luas lagi yang ukurannya kurang lebih 7,5mx20m (kurang lebih) namun saya bilang saya cukup yang pas di belakang rumah saja yg ukurannya 7,5mx10m namun penggugat menjawab "jangan saudara kalau ambil sekalian ambil sampai sini (maksudnya ukuran 7,5x20m), kemudian kami pun menuju lokasi titik yang pas di belakang rumah penggugat, dan tergugat menyampaikan, "ok pak nanti kita lanjut setelah kita pulang dari toli-toli. Kemudian esoknya sekitar tgl 25 desember 2019 pagi tergugat mentransfer 20jt ke rekening pak azis badar (Bukti Transper DiBukti T3) yang di peruntukkan uang panai anak beliau. Tidak hanya uang panai saja, tergugat juga memberikan uang kurang lebih 2,5jt / 3jt yang di peruntukan membeli bahan perlekapan jujuran yaitu untuk beli beras, gula dan lain-lain yang tergugat titipkan kepada salah satu anak atau ponaan penggugat dan tergugat serah uang tersebut saat kami memperbaiki safetytank rumah ibu saya di ladang, Dan sebelum penggugat berangkat saya meminjamkan baju jas untuk acara pernikahan beserta dengan koper dan semua itu tergugat lakukan karena peduli kepada tetangga, dan kemudian beliau sekeluarga besar berangkat ke toli-toli dan tergugat ikut mengantarkannya ke pelabuhan fery. Setelah sesampainya beliau di sana beberapa hari kemudian sekitar tgl 01 januari 2020 beliau menelpon saya, kurang lebih percakapan kami seperti ini :

- Penggugat ; saudara, gimana dgn tanah yang dibelakang rumah saya jika jadi beli tolong di bantu dulu la Panjarnya kebetulan saya kekurangan biaya disini,
- Tergugat ; baik pak saya bicarakan dulu dengan istri karena masih dalam rencana pak saya masih pikir-pikir.

Akhirnya tergugat bicarakan kepada istri dan istri pun menjawab, sudah pak kasihlah pak, tetangga juga kita bantu pak. Dan pada tgl 02 januari 2020 pagi tergugat mentransfer uang sejumlah 10jt rupiah ke rekening bapak azis badar (Bukti Transper DiBukti T4). Terus berapa hari kemudian beliau pun pulang dari kota toli-toli, dan kemudian sekitar seminggu dari kepulangan beliau, tergugat meminta tolong kepada ponaan penggugat untuk menebang pohon mangga tersebut yang saat itu pohon tersebut besar dan tinggi yang sebagian dahan nya memasuki lahan perkarangan rumah Tergugat, kemudian ponaan penggugat yang bernama IPAN

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



datang menghapiri tergugat dan mengatakan “tebanglah bang pohonnya” kemudian tergugat menjawab jangan di tebang dulu, ijin dulu kepada pak azis(penggugat), dan Tergugat saat itu menelpon pak azis (penggugat) dan beliaupun mengijinkan untuk menebang pohon mangga tersebut, dan kemudian ponaan beliaupun meminta ijin seraya meminjam alat potong untuk menebang pohon tersebut dan pak azis (Penggugat) mengijinkan untuk menebang pohon mangga tersebut, dan akhirnya pohon tersebutpun di tebang bersama anak beliau dan saat di tebang tergugat tidak di lokasi karena tergugat sedang bekerja, setelah pulang dari kerja pohon tersebut sudah selesai di tebang namun pohon tersebut tidak di tebang habis masih berdiri kokoh dan hidup dengan ketinggian pohon tersebut sekitar 1,5meter tingginya. Dan pohon tersebut jika tidak ada ijin dari pak azis maka pohon tersebutpun tidak akan di tebang walau statusnya sudah tergugat panjar tanahnya.

4. Bahwa Kemudian hari berjalan tanpa ada persoalan penggugat dan tergugat sering bertemu di masjid, suatu hari tergugat menanyakan berapa harga jual tanah tersebut dan beliau pun menjawab “saudara tambhlah 25jt jadi jika di tambahkan dari panjangnya berjumlah 35juta, kemudian tergugat menawar harga tersebut dan penggugat menjawab saya bicarakan dulu kepada istri dan hari berjalan kami bertemu lagi di masjid dan tergugat menanyakan harga tanah tersebut dan penggugat memberikan harga 33jt, kemudian tergugat mencoba menawar lagi dan akhirnya beliau menurunkan harganya 1 juta sehingga jadila jumlah 32 juta. Kemudian tergugat minta waktu beberapa hari kemudian di saat dana tergugat mencukupi tergugat membawa uang cas tersebut sejumlah 22jt (kekurangan dari uang panjar) kemudian tergugat bertemu dengan penggugat dengan maksud melunasi sisa pembayaran tanah tersebut, namun sebelum menyerahkannya tergugat menanyakan dulu di mana batas patok tanah yang mau di berikan kepada tergugat, dan akhirnya tergugat terkejut ketika mengatahui patoknya berubah / tidak sesuai dengan apa yang pak azis (penggugat) berikan sebelum beliau pergi ke toli-toi yang sebelumnya ukuran kurang lebih 7,5mx20, berubah menjadi kurang lebih 5mx10m dan akhirnya tergugat kerumah beliau, kami berbica di dalam rumah beliau bersama dengan istri beliau, dan tergugat menanyakan kenapa berubah pak beliau menjawab ukuran yang sebelumnya itu tidak sesuai dengan harganya, karena bertengga tergugta jawab okla, klo gitu begini pak, gimana tanah tersebut saya ambil namun kita potong dari uang panai anak bapak sejumlah 20jt dan

*Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar*



di tambahkan panjar tanah yang tergugat transfer sejumlah 10jt jadi jika di tambah menjadi 30jt dan sisanya tergugat bayar cas, namun pak azis menolaknya, kemudian tergugat menawar lagi,, gini aja pak dari pada uang panjar tanah saya sejumlah 10jt itu saya ambil gimana klo tanah tebing pak yang ukurannya 2,5meter x 20 meter kasihkan la saya (tergugat), kemudian beliau pun menjawab tambahkanla saya 15juta saudara, berarti 25juta, saya pun terkejut dan saya jawab dari pada saya beli tanah bapak yang posisinya tebing dgn ukuran 2,5meter x 20 meter itu sejumlah 25juta lebih baik saya beli tanah kaplingan pak,, tanah tersebut siap bangun. Dan akhirnya kami tidak sepakat dalam hal jual beli tanah tersebut. Kemudian di hari esoknya penggugat menemui tergugat lagi dengan bawa kertas dengan gambar ukuran tanah dan menawarkan tanah tersebut 60jt kemudian tergugat menolak utk membelinya dan pak azis (penggugat) berkata dengan sadar beliau berkata “kalo tidak jadi nga masalah saudara uang nanti kita kembalikan nga masalah”. Kemudian brapa hari kemudian di awal bulan beliau membayar saya dengan mencicilnya 1juta sebulan, kemudian masuk bulan kedua 1 juta dan sudah berjumlah 2jt dalam waktu 2bulan, kemudian di bulan ketiga hingga berjalan kurang lebih 1 tahun 6 bulan beliau nga ada kabar dan akhir kami bertemu di masjid dan tergugat menanyakan kepastiannya kapan di lunasi. Kemudian kami berbeda pendapat tergugat yang maksud menanyakan kepastian namun kami selisih pendapat dan akhirnya kami mediasi ke pak RT namun di sana tidak menemukan kata sepakat dan beliau ingin melanjutkan ke meja hijau, kemudian di hari esoknya tergugat menelpon pak RT dan saya (tergugat) sampaikan coba pak RT tanyakan gimana kelanjutnya..jika mau lajut gimana pelunsannya atau gimana kalo saya jadi beli tanah tebing tersebut.. kemudian lusa nya pak RT menelpon saya dan menyampaikan bahwa pak azis tetap melanjutkan ke meja hijau. Kemudian kurang lebih sebulan setelah mediasi ke pak RT saya dapat surat SOMASI dari pak ALEX selaku pengacara penggugat, dan berapa hari kemudian Tergugat memenuhi panggilan pak Alex dan bertemu dengan penggugat didalam pembicaraan kami tidak juga di temui kata sepakat. Dan pembicaraan terakhir tergugat dari pertemuan di somasi tersebut tergugat menyampaikan keinginan memperbaiki silaturahmi dan di jawab juga oleh penggugat bahwa beliau juga mengatakan hal yg sama. Dan esok harinya di pagi hari tergugat kembali menjumpai pak alex di rumah dan di situ tergugat menyampaikan dan membuktikan ucapan tergugat klo

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



tergugat ingin memperbaiki silaturahmi, saya menyampaikan ke pak alex saya ingin melupakan persoalan ini dan mengihklaskan semua persoalan yg terjadi.

5. Bahwa sudah jelas tuduhan kepada tergugat memutuskan sepihak atas jual beli tanah itu adalah Fitnah / Bohong, karena penggugat dengan sadar mengatakan bahwa “tidak masalah saudara jika di batalkan nanti kita kembalikan dananya” dan dibuktikan, penggugat sudah melakukan pengembalian dana dengan secara cicil selama 2 bulan berturut turut dengan rincian /bulan 1 juta, dan selama berjalan sudah di kembalikan berjumlah 2 juta namun bulan ke 3 hingga 18 bulan kedepan tidak ada kabar dari penggugat Dan pembatalan tersebut di akibatkan tidak sesuaiya ukuran yang di berikan dari seblumnya;
6. Bahwa Pohon mangga tersebut ditebang karna sudah ijin sama penggugat, dan pohon mangga tersebut sebagian besar masuk kedalam wilayah rumah tergugat yang sehari cukup banyak daun-daunnya jatuh ke area rumah tergugat dan setiap hari pula harus di bersihkan, dan sebagian rating pohonnya mengenai atap cordek rumah akibatnya membuat buntu pipa saluran air hujan saya yg menuju ke penampungan air / tandon, kareana buntuh airpun meluap hingga merusak sedikit pelapon bagian luar rumah tergugat dan membuat lembab dinding rumah bagian atas saat itu, dan supaya tdk terjadi lagi lobang pipa terpaksa ditutup dan dinding cordek atap tergugat diruntuhkan agar air bisa langsung turun ke atap kanopi.
7. Bahwa Dalam hal ini benar bahwa istri tergugat ada mengirim pesan melalui whatsapp, namun hal ini tidak ada hubungan dengan tanah atau pohon mangga tersebut. Namun persoalan ini lebih tepat tentang uang panai anaknya yang bernama (RIO) yang bersumpah tidak mau mengembalikan. yang hal itu tergugat sudah sampaikan baik2 kepada Penggugat namun sampai saat ini tdk ada penyelesaiannya secara kekeluargaan.
8. Bahwa tergugat sama sekali tidak pernah tau persoalan keluarga mereka bahkan sedikitpun tergugat tidak mengganggu keluarga mereka, bahkan sebenarnya tergugatlah yang merasakan terganggu, terutama akibat sikap anak beliau kepada tergugat yang sangat merendahkan tergugat, dan memaki-maki tergugat dengan kata-kata binatang;
9. Bahwa Benar pernah di adakan mediasi melalui pak RT atas permintaan tergugat namun tidak ada kata damai di temukan dan berlanjutla hingga sekarang ;

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



10. Bahwa fakta hukum gugatan Penggugat hanya didasarkan keterangan lisan semata tanpa didukung bukti-bukti yang othenik khususnya tentang objek sengketa yang dipermasalahkan tidak didukung oleh bukti-bukti yang akurat dan oleh karena itu gugatan terhadap diri Tergugat adalah ditafsirkan sebagai usaha menyerang kehormatan dan mencemarkan nama baik Tergugat maka dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah Kabur (obscuur libel) dan tidak mendasar ;
11. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan selebihnya yang tidak secara langsung dibantah oleh Tergugat dalam pokok perkara ini, dengan tegas tetap ditolak seluruhnya, selain karena tidak sempurna, mengada-ada, kabur juga tidak berdasarkan hukum ;

#### DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa seluruh jawaban Kompensi Tergugat dianggap termuat kembali secara sempurna dan mutative dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa semula Tergugat kini disebut sebagai Penggugat rekonpensi dan semula Para Penggugat Kompensi kini disebut Para Tergugat Rekonpensi ;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi menyadari adanya unsure kesengajaan dalam tuntutan hukum Penggugat Kompensi yang bertujuan menyerang kehormatan/mencemarkan nama baik Penggugat Rekonpensi Tergugat Kompensi serta keluarganya, sehingga unsure kesengajaan ini menimbulkan konflik antar keluarga, tersendatnya urusan sehari-hari karena disibukkan oleh Gugatan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi yang tidak mempunyai dasar hukum , serta kerugian nyata lainnya seperti biaya-biaya perkara yang timbul dalam menangani perkara dimaksud, oleh karenanya jelas perbuatan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi memenuhi unsure-unsur perbuatan melawan hukum, sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata dan haruslah bertanggung jawab dengan segala akibat hukum daripadanya ;
4. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi , telah merugikan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi secara materiil dan imamateriil (moril) berupa uang tunai yaitu :
  1. Kerugian materiil, harus mengeluarkan biaya antara lain : transportasi , akomodasi dan Membayar Jasa Pengacara dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.350.000.000,- ( Tiga ratus Lima Puluh juta rupiah ) ;

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



2. Kerugian moril karena tercemarnya nama baik serta beban batin adanya konplik dalam keluarga akibat tuduhan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi, yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang namun demi transparannya suatu kerugian maka tidak salah jika dinilai dengan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah);
5. Bahwa untuk menjamin gugatan Rekonpensi ini, maka Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar harta kekayaan baik yang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) ;
6. Bahwa dalil-dalil yang belum termuat dalam uraian diatas, dianggap telah termuat sepanjang diakui ada relevansinya dengan jawaban konpensi dan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi;

Berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas maka Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk dapat dapat memberikan putusan sebagai berikut.

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa gugatan Para Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya, atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konpensi tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dengan segala akibat hukum daripadanya );
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa akibat gugatan penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi telah merugikan Penggugat Rekonpensi ;
4. Menghukum, Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi secara tunai dan sekaligus berupa :

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
  - Kerugian immaterial sejumlah Rp. 1.000.000.000 ( satu milyar rupiah );
5. Menyatakan, sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi berupa barang bergerak maupun tidak bergerak adalah sah dan berharga ;
6. Menyatakan menurut hukum, bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voorbaar bij vooraad) meskipun ada verzet, Banding maupun Kasasi;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul disemua tingkat Peradilan dalam perkara ini

Menimbang, bahwa atas jawaban Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat telah menyampaikan Repliknya secara elektronik (e-Litigation) dan telah diverifikasi pada Tanggal 4 Oktober 2023, demikian halnya Kuasa Hukum Tergugat telah pula mengajukan Dupliknya secara elektronik (e-Litigation) dan telah diverifikasi pada Tanggal 11 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti surat bermeterai cukup, dan telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6473010108680003 an. AZIS BADAR, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat ijin memakai tanah negara Nomor: 590/253/CTTG-IX/2012 tanggal 10 September 2012, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 02215 atas nama Azis Badar, diberi tanda P-3
4. Screenshot percakapan antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-4;
5. Screenshot percakapan antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-5;
6. Screenshot percakapan antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-6;
7. Foto pohon mangga yang ditebang oleh Tergugat, diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa alat bukti surat tersebut telah bermeterai dan dilegalisir serta alat bukti surat tersebut di persidangan telah dicek sesuai dengan aslinya kecuali P-4, sampai dengan P-7 berupa fotokopi dari fotokopi sehingga bukti tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi ANDI MUHAMAD IKBAL, disumpah memberi keterangan sebagai berikut;
  - Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah menjual tanahnya kepada Tergugat;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli tanah
  - Bahwa ketahui dalam perkara ini hanya masalah Tergugat telah menebang pohon mangga milik Penggugat;
  - Bahwa pohon mangga berada di atas tanah milik Penggugat;
  - Bahwa Cara Tergugat menebang pohon mangga milik Penggugat dengan cara menyuruh teman saksi yang bernama Irfan untuk menebang pohon mangga tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu mengapa Tergugat menebang pohon mangga milik Penggugat;

Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi AHMAD SUBANDRIO, tidak disumpah memberi keterangan sebagai berikut ;
  - Bahwa Penggugat pernah menjual tanahnya kepada Tergugat;
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa nilai yang disepakati jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah Penggugat yang dijual kepada Tergugat;
  - Bahwa Tergugat ada membatalkan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
  - Bahwa tidak tahu alasan Tergugat membatalkan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;

Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi ASWAL HAMZAH, disumpah memberi keterangan sebagai berikut;
  - Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah menjual tanahnya kepada Tergugat;
  - Bahwa pohon mangga berada di atas tanah milik Penggugat;

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



- Bahwa Cara Tergugat menebang pohon mangga milik Penggugat dengan cara menyuruh teman saksi yang bernama Irfan untuk menebang pohon mangga tersebut;
- Bahwa tidak tahu mengapa Tergugat menebang pohon mangga milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat keberatan karena Tergugat menebang pohon mangga milik Penggugat;

Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang masing-masing telah diberi cap serta materai bernilai cukup, berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 647302270480001 an. AMRIL ISMAIL, diberi tanda T-1;
2. Screenshot bukti transfer uang ke rekening AZIS BADAR sebesar Rp.20.000.000,00, diberi tanda T-2;
3. Screenshot bukti transfer ke rekening AZIS BADAR sebesar Rp.10.000.000,00, diberi tanda T-3;

Menimbang bahwa alat bukti surat tersebut telah bermeterai dan dilegalisir serta alat bukti surat tersebut di persidangan telah dicek sesuai dengan aslinya kecuali T-2, dan T-3 berupa fotokopi dari fotokopi, sehingga bukti tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Hukum Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan tidak disumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Juleha Badar;
  - Bahwa saksi tinggal di Jl. Matahari sejak lulus SMA;
  - Bahwa Tergugat pernah mendatangi saksi akan membeli tanah milik Penggugat untuk tempat tinggal keluarganya, saksi katakan belilah tanah milik Penggugat; Selanjutna lain waktu Tergugat mendatangi saksi lagi dan mengatakan bahwa sudah jadian jual beli tanah antara Tergugat dengan Penggugat;
  - bahwa Tergugat mendatangi saksi lagi akan melunasi jual beli tanah dengan Penggugat kemudian Tergugat mendatangi saksi lagi dan mengatakan batas tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat batasnya berubah, ukuran tanah tidak cukup;



- Bahwa saksi tidak tahu berapa ukuran tanah yang dijual milik Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi pernah mendengar harga yang disepakati Rp.30.000.000, (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut telah lunas, yang saksi tahu Tergugat pernah memberi uang muka kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000, (sepuluh juta rupiah), dan Tergugat pernah juga mencicil sebanyak dua kali, satu cicilannya Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah);
- Bahwa ada juga masalah lain selain ukuran tanah, tanah yang dijual milik Penggugat kepada Tergugat, yaitu masalah ketika Tergugat memotong pohon mangga milik Penggugat;
- Bahwa pohon mangga berada sedikit di atas tanah milik Penggugat;  
Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi IRFAN;

- Bahwa tidak permasalahan antara Penggugat dan Tergugat, tapi saksi hanya mendengar bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tentang jual beli tanah, secara detail saksi tidak tahu;
- Bahwa Tergugat pernah minta tolong sama saksi untuk memotong pohon mangga milik Penggugat;
- Bahwa pohon mangga berada sedikit di atas tanah milik Penggugat;
- Bahwa saksi minta ijin kepada Penggugat ketika akan memotong pohon mangga milik Penggugat, dan Penggugat mengatakan "Silakan";
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa Tergugat memerintahkan kepada saksi untuk memotong pohon mangga milik Penggugat;

Atas keterangan saksi tersebut baik Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 24 Noveber 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik (e-Litigation) pada Tanggal 11 Desember 2023;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;



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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Konpensasi

### Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat di dalam eksepsinya mendalilkan *Bahwa telah nyata dalam gugatan Penggugat menyatakan adanya pembatalan sepihak jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana pernyataan Penggugat sendiri pada Point 1 (satu) dalam surat gugatannya “ meyangajakan membatalkan sepihak jual beli tanah “ ini jelas membuktikan bahwa Penggugat sendiri telah menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah wanprestasi;*

Menurut Prof. PURWAHID PATRIK, SH., syarat-syarat gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum, yaitu;

- o Harus ada perbuatan;-
- o Perbuatan tersebut melawan hukum;-
- o Harus ada kesalahan;-
- o Harus ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;-
- o Harus ada kerugian

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ternyata tidak memenuhi syarat sebagaimana seharusnya suatu gugatan yang baik dan benar menurut hukum, maka harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

Bahwa selain itu dalam perkara ini Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum dan Kepentingan sebagai Penggugat, karena dalam Gugatan Penggugat sama sekali tidak ada menerangkan tentang legalitas yang dimiliki oleh Penggugat;

Bahwa dalam suatu gugatan yang baik dan sempurna penggugat harus mempunyai kemampuan untuk membuktikan dalil-dalilnya termasuk alas hak dan dasar hukum gugatan begitupun dengan pembuktian objek sengketa harus didasarkan adanya hak atas objek sengketa yang dibuktikan dengan alas hak yang ada, sehingga gugatan Penggugat hanya didasarkan atas pengakuan lisan semata tanpa bisa dibuktikan keabsahan maupun legalitas dari objek, dengan demikian gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan penggugat ternyata tidak memenuhi syarat sebagaimana seharusnya suatu gugatan yang baik dan benar menurut hukum, maka harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijik verklaard),

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut Kuasa Hukum Penggugat telah membantahnya dengan menyatakan bahwa menjawab point ke 2 dan 3 di dalam eksepsi TERGUGAT yang intinya mengatakan bahwa "dengan adanya pembatalan jual beli secara sepihak oleh TERGUGAT, maka perbuatan TERGUGAT adalah Wanprestasi;

- Bahwa menurut dari Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi "semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan etika baik."
- Jadi pada dasarnya pembatalan jual beli tanah secara sepihak oleh alah satu pihak adalah dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**;
- Bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk perbuatan melawan hukum. Seperti dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 580 PK/Pdt/2015 tanggal 17 Februari 2016 menyatakan "Bahwa penghentian perjanjian kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu TERGUGAT harus membayar kerugian yang dialami PENGGUGAT;

Bahwa TERGUGAT dalam ekepsinya point ke 4 mengatakan, " ..... PENGGUGAT tidak mempunyai kedudukan hukum dan kepentingan sebagai PENGGUGAT ..... "

- Bahwa dengan Surat Kuasa yang diberikan Prinsipal/principal ke Kuasa Hukum, dapat diartikan mempunyai Legal Standing yang merupakan konsep atau keadaan dimana seseorang mempunyai hak dan memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan ke muka pengadilan. (lihat point 2 s/d point 5 dalam posita PENGGUGAT, sangat jelas menerangkan "kedudukan dan Kepentingan Hukum PENGGUGAT."
- Bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata Indonesia. Edisi Keenam. Cetakan I Februari 2002 , Penerbit Liberty Yogyakarta, halaman 48-49 menyebutkan bahwa pada dasarnya seseorang dapat mengajukan gugatan (tuntutan hak) selama ia mempunyai kepentingan hukum sebagaimana asas point d'interest, point d'action. Hal ini juga sesuai dengan putusan Mahkamah Agung tanggal 7

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



*Juli 1971 Nomor : 294 K/Sip/1971 yang mensyaratkan bahwa **gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum***

Bahwa TERGUGAT dalam eksepsinya pada point ke 5 dan point ke 6 mengatakan "Bahwa dalam suatu gugatan yang baik dan sempurna Penggugat harus mempunyai kemampuan untuk membuktikan dalil-dalilnya termasuk alas hak dan dasar hukum ..... ." "Bahwa gugatan PENGGUGAT ternyata tidak memenuhi syarat sebagaimana seharusnya suatu gugatan yang baik ....."

- Bahwa, PENGGUGAT berpendapat jikalau TERGUGAT terlalu berpikiran Apriori yang artinya TERGUGAT sudah mempunyai asumsi tentang segala sesuatu hal sebelum bertemu dengan pengalaman dan akhirnya mengambil kesimpulan.
- Bahwa dalam kapasitasnya sebagai TERGUGAT, TERGUGAT tidak memiliki landasan yang jelas untuk mengatakan "gugatan PENGGUGAT ternyata tidak mempunyai syarat sebagaimana seharusnya suatu gugatan yang baik dan benar menurut hukum."
- "Bahwa gugatan PENGGUGAT ternyata tidak memenuhi syarat sebagaimana seharusnya suatu gugatan yang baik adalah pernyataan yang menyesatkan sebab gugatan tidak memenuhi syarat jika gugatan tersebut sulit untuk dimengerti atau dipahami, baik mengenai posita maupun petitumnya;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dalil eksepsi Kuasa Hukum Tergugat, Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Kuasa Hukum Tergugat pada pokoknya ada 4 (empat) hal yang menjadi eksepsi Kuasa Hukum Tergugat yaitu :

1. Gugatan Penggugat seharusnya adalah gugatan wanprestasi bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
2. PENGGUGAT tidak mempunyai kedudukan hukum dan Kepentingan sebagai Penggugat;
3. Gugatan Penggugat hanya didasarkan atas pengakuan lisan semata tanpa bisa dibuktikan keabsahan maupun legalitas dari objek;
4. Gugatan penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana seharusnya suatu gugatan yang baik dan benar menurut hukum;

terhadap eksepsi tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat seharusnya adalah gugatan wanprestasi bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum;



Menimbang, bahwa mengenai Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum terdapat perbedaan prinsipil yaitu dilihat dari segi sumber hukum, timbulnya hak menuntut dan dari tuntutan ganti rugi;

Menimbang, bahwa apabila dilihat dari sumber hukumnya, Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sedangkan Wanprestasi diatur Pasal 1243 KUHPerdata dan apabila dilihat dari timbulnya hak menuntut, maka dalam Perbuatan Melawan Hukum timbul seketika perbuatan orang telah memenuhi kualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata tanpa harus menunggu pernyataan tertulis dari orang tersebut, namun dalam hal perbuatan Wanprestasi timbul dari adanya perjanjian sebagaimana yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata dan baru dapat melakukan penuntutan ketika ada pernyataan tertulis lalai dari salah satu pihak yang mengadakan perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari segi tuntutan ganti rugi terdapat pula perbedaan yaitu apabila Wanprestasi terdiri dari kerugian yang dialami, keuntungan yang akan diperoleh dan bunga yang dapat dihitung sejak saat terjadi kelalaian, sedangkan Perbuatan Melawan Hukum hanya dituntut mengenai ganti rugi yang nyata dialami;

Menimbang, bahwa dalam gugatan pada pokoknya menurut Penggugat mendalilkan bahwa TERGUGAT berminat membeli tanah yang ada di depan rumah TERGUGAT yang kemudian diketahui pemiliknya adalah PENGGUGAT sehingga terjadi kesepakatan jual beli dengan uang panjar sebesar RP. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dalam bentuk struk transfer kemudian Tergugat menebang sebatang pohon mangga yang tumbuh di atas lahan tersebut yang secara de jure masih milik Penggugat tanpa izin kepada PENGGUGAT;

Bahwa PENGGUGAT menagih TERGUGAT sisa pembelian sebidang tanah sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta) yang belum terbayar, tapi jawaban yang diberikan oleh TERGUGAT mengatakan "belum ada uang karena proyek belum berjalan dan karena TERGUGAT terus ditagih oleh PENGGUGAT untuk pelunasan prestasinya sebagai pembeli tanah yang belum juga dibayar oleh TERGUGAT, karena bosan ditagih terus oleh PENGGUGAT untuk memenuhi prestasinya, akhirnya TERGUGAT secara sepihak membatalkan kesepakatan jual beli dan selain membatalkan perjanjian jual beli sebidang tanah milik PENGGUGAT secara sepihak, TERGUGAT juga menyuruh mengembalikan uang panjar yang telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayarkan kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang dijadikan uang tanda jadi;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil dalam gugatan tersebut, Penggugat merumuskan dalam petitumnya Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan TERGUGAT dalam pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat tersebut, didalam gugatan Penggugat menyatakan ada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat yaitu sengaja membatalkan sepihak proses Jual Beli Tanah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa pembatalan jual beli tanah secara sepihak oleh salah satu pihak adalah termasuk kategori perbuatan melawan hukum karena berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, hal tersebut juga didasari oleh pendapat Mahkamah Agung yang juga telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung yaitu MA berpendapat bahwa jika salah satu pihak yang telah mengadakan perjanjian dengan pihak lain, membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, maka pihak yang telah membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pendapat MA ini tercantum dalam putusan Nomor 1051 K/Pdt/2014 (PT. Chuhatsu Indonesia vs PT. Tenang JayaSejahtera) tanggal 12 November 2014, Dalam putusan tersebut, MA berpendapat:

“Bahwa perbuatanTergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain denga kesepakatan kedua belah pihak”;

Putusan ini kemudian diperkuat pada putusan Peninjauan Kembali nomor 580 PK/Pdt/2015. Dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menegaskan bahwa penghentian perjanjian secara sepihak merupakan perbuatan melawan hukum:

“Bahwa penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat”;

Sikap hukum MA tersebut dipertegas kembali melalui putusan nomor 28 K/Pdt/2016 (Dicky Rahmat Widodo vs Rista Saragihdan Hotman Sinaga)

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



tanggal 17 November 2016. Dalam putusan ini Mahkamah Agung berpendapat:

“Bahwa sesuai fakta persidangan terbukti Penggugat adalah pelaksana proyek sesuai dengan Surat Perintah Mulai Kerja yang diterbitkan oleh Tergugat I, proyek mana dihentikan secara sepihak oleh Para Tergugat, sehingga benar para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum”;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka menurut Majelis Hakim eksepsi Penasihat Hukum Tergugat haruslah ditolak;

2. PENGUGAT tidak mempunyai kedudukan hukum dan Kepentingan sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat menentukan apakah Penggugat mempunyai kedudukan hukum dan Kepentingan sebagai Penggugat atau Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum dan Kepentingan sebagai Penggugat, menurut Majelis Hakim haruslah memerlukan pembuktian pokok perkara di dalam persidangan, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi kuasa Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

3. Gugatan Penggugat hanya didasarkan atas pengakuan lisan semata tanpa bisa dibuktikan keabsahan maupun legalitas dari objek;

Menimbang, bahwa untuk dapat menentukan suatu keabsahan maupun legalitas dari objek yang disengketakan menurut Majelis Hakim haruslah memerlukan pembuktian pokok perkara di dalam persidangan, sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi kuasa Tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

4. Gugatan penggugat tidak memenuhi memenuhi syarat sebagaimana seharusnya suatu gugatan yang baik dan benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara cermat mengenai gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dimana didalam posita gugatan Penggugat mendalilkan “ Bahwa TERGUGAT mulai tempati rumah di GG. Sepakat RT. 20. RW. 002. Kelurahan Kampung I/Skip. Kecamatan Tarakan Tengah. Kota Tarakan. Provinsi Kalimantan Utara pada tahun 2019, TERGUGAT berminat membeli tanah yang ada di depan rumah TERGUGAT yang kemudian diketahui pemiliknya adalah PENGUGAT, dan setelah mengetahui atas kepemilikan hak atas sebidang tanah adalah milik PENGUGAT, TERGUGAT berminat dan merasa perlu memperluas halaman depan rumah TERGUGAT, maka TERGUGAT bermohon kepada PENGUGAT agar dapat dijual/dibebaskan

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



sebagian dari luas tanah PENGUGAT dengan ukuran 5 M X 10 M (adalah luas yang akan dibebaskan oleh TERGUGAT) dimana sebidang tanah tersebut ditumbuhi tanaman produktif seperti beberapa Pohon Mangga, Pohon Kelapa, Pohon Alpukat dan Pohon Rambutan, akan tetapi Majelis Hakim tidak melihat adanya penjelasan mengenai batas-batas tanah yang sebelumnya telah dilakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga Posita gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara detail batas objek yang dijadikan perjanjian oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan tidak dijelaskannya secara detail batas objek yang dijadikan perjanjian oleh Penggugat dan Tergugat pada Posita gugatan Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi azas jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie) sebagaimana diatur pasal 8 Rv sehingga gugatan Penggugat tersebut cacat formil adalah karena dalil-dalil gugatan kabur (obscur libel), maka untuk sempurnanya Putusan ini dan tidak menjadi masalah baru dibelakang hari, maka eksepsi kuasa Tergugat mengenai gugatan penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana seharusnya suatu gugatan yang baik dan benar, dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Dalam pokok perkara:

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

Menimbang, bahwa karena eksepsi Kuasa Tergugat telah dinyatakan dikabulkan maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan lebih lanjut materi gugatan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard);

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonsensi ini, Tergugat telah menjadi Penggugat Rekonsensi, sedangkan Penggugat menjadi Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi menggugat Tergugat Rekonsensi dengan mendalilkan bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi menyadari adanya unsure kesengajaan dalam tuntutan hukum Penggugat Kompensi yang bertujuan menyerang kehormatan/mencemarkan nama baik Penggugat Rekonsensi Tergugat Kompensi serta keluarganya, sehingga unsure kesengajaan ini menimbulkan konflik antar keluarga, tersendatnya urusan sehari-hari karena disibukkan oleh Gugatan Tergugat

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



Rekonpensi/ Penggugat Kompensi yang tidak mempunyai dasar hukum, serta kerugian nyata lainnya seperti biaya-biaya perkara yang timbul dalam menangani perkara dimaksud, oleh karenanya jelas perbuatan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi memenuhi unsure-unsur perbuatan melawan hukum, sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata dan haruslah bertanggung jawab dengan segala akibat hukum daripadanya;

*Menimbang, bahwa* akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi, telah merugikan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi secara materiil dan immateriil (moril) berupa uang tunai yaitu :

- Kerugian materiil, harus mengeluarkan biaya antara lain : transportasi, akomodasi dan Membayar Jasa Pengacara dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi jika dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp.350.000.000,- ( Tiga ratus Lima Puluh juta rupiah );
- Kerugian moriil karena tercemarnya nama baik serta beban batin adanya konflik dalam keluarga akibat tuduhan Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi, yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang namun demi transparannya suatu kerugian maka tidak salah jika dinilai dengan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah);

*Menimbang, bahwa* dalil gugatan Rekonpensi tersebut adalah menyangkut materi pokok gugatan yang mana materi pokok gugatan tersebut juga digugat dalam gugatan Kompensi, sehingga berdasarkan hal tersebut maka kedua dalil gugatan tersebut adalah saling berkaitan;

*Menimbang, bahwa* Mahkamah Agung dalam yurisprudensinya nomor 1527 K/Sip/1976, tanggal 2 Agustus 1977 menyatakan “Ternyata antara gugatan rekonpensi sangat erat hubungannya dengan gugatan kompensi, kemudian putusan yang dijatuhkan pada gugatan kompensi ialah gugatan tidak dapat diterima, maka dengan demikian materi pokok gugatan rekonpensi belum dapat diperiksa dan diputus”, berdasarkan hal tersebut, maka gugatan rekonpensi tersebut juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

#### DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI :

*Menimbang, bahwa* oleh karena Gugatan Penggugat Kompensi yang menyebabkan gugatan ini tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat Kompensi dihukum untuk membayar ongkos perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, akan ketentuan dalam hukum acara perdata (Rbg) serta peraturan lainnya yang bersangkutan :

## MENGADILI:

### **DALAM KONPENSI :**

#### **Dalam Eksepsi :**

- Mengabulkan Eksepsi Kuasa Tergugat mengenai Gugatan penggugat tidak memenuhi memenuhi syarat sebagaimana seharusnya suatu gugatan yang baik dan benar menurut hukum;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

### **DALAM REKONPENSI :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

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

Menghukum Penggugat Konpensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini sebesar Rp. 1.632.000,- (satu juta enam ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tarakan Kelas IB, pada hari Selasa tanggal 9 Januari 2024, oleh kami, Imran Marannu Iriansyah, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Agus Purwanto, S.H., M.H, dan Alfianus Rumondor, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tarakan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar tanggal 21 Agustus 2023. Putusan tersebut pada hari Senin Tanggal 15 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik oleh kami, Imran Marannu Iriansyah, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Agus Purwanto, S.H., M.H, dan Anwar W. M Sagala, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh Srimiatun, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tarakan Kelas IB dan telah dikirim secara elektronik melalui System Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Tar



Agus Purwanto, S.H., M.H.  
M.H.

Imran Marannu Iriansyah, S.H.,

Anwar W. M Sagala, S.H.

Panitera Pengganti,

Srimiatun, S.H

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp.	30.000,00
2. Pemberkasan/ATK	:	Rp.	75.000,00
3. Panggilan	:	Rp.	27.000,00
4. PNBP	:	Rp.	30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	1.450.000,00
6. Redaksi	:	Rp.	10.000,00
7. Meterai	:	Rp.	<u>10.000,00</u>
Jumlah	:	Rp.	1.632.000,00

(satu juta enam ratus tiga puluh dua ribu rupiah).