



**PUTUSAN**  
**Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Mataram yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Nasar**, berkedudukan di Dusun Wowondaru Barat RT/RW 009/00 Desa Wowondaru Kecamatan Woja Kabupaten Dompu Propinsi Nusa Tenggara Barat, Wawonduru, Woja, Kabupaten Dompu, Nusa Tenggara Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Ihwan, S.H., M.H. beralamat di Jln. Meninting XI No 6 BTN Kekalik Mataram berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Oktober 2023 telah terregister pada Pengadilan Negeri Mataram dengan Nomor 351/SK/Pdt/2023/PN MTR sebagai Penggugat ;

Lawan:

**Drs. H. Bambang M. Yasin**, bertempat tinggal di Jalan Sangga Buana No 99 RT 25 Kelurahan Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan Propinsi Kalimantan Timur, Batu Ampar, Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur , sebagai Tergugat ;

**Parisma Debakti St**, bertempat tinggal di Jalan Baturakit Lingkungan BTN Kekalik Kelurahan Pagesangan Barat Kota Mataram Propinsi Nusa Tenggara Barat, Pagesangan Barat, Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat , sebagai Turut Tergugat ;

Tergugat dan Turut Tergugat memberikan kuasa kepada AWAN DARMAWAN, S.H., dan HERMAN, SH., Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum, berkantor pada AWAN DARMAWAN & Partners, beralamat di Jalan A. Yani Nomor 31, Kelurahan Dorotangga, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu – Nusa Tenggara Barat, domisili elektronik [darmawanadvokat97@gmail.com](mailto:darmawanadvokat97@gmail.com), berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM HA1 HA2



Kuasa Khusus Nomor 012/SK.KHUSUS/2023 tanggal 29 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 30 November 2023 Register Nomor : 1085/SK.Pdt/2023/PN.MTR dan berdasarkan Surat Kuasa Tambahan Nomor 013/SK.KHUSUS/2023 tanggal 20 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 14 Desember 2023 Register Nomor : 1220/SK.Pdt/2023/PN.MTR;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 15 November 2023 dalam Register Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2008 antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan kesepakatan jual beli terhadap objek sebidang tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Baturakit Lingkungan BTN Kekalik, Kelurahan Pagesangan Barat, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  dengan *kesepakatan harga Rp. 350.000.000 (Tiga ratus lima puluh juta rupiah)*;

2. Bahwa objek Tanah dan Bangunan yang diperjual belikan tersebut sebagaimana posita angka 1 telah bersertifikat dengan Nomor sertifikat 1582 luas  $\pm 200 \text{ M}^2$  surat ukur Nomor 1081/1986 Pemegang Hak Atas nama NASAR ABDULLAH dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Nasar Abdullah (Penggugat)

Timur : Haji Edi Ahmad

Selatan : Jalan

Barat : Rahmad Suharto

Untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

3. Bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat *A Quo* dilakukan dengan rasa saling percaya disebabkan oleh dekatnya  
*Halaman 2 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr*

KM

HA1

HA2



hubungan persahabatan antara Penggugat dan Tergugat sehingga *akad jual beli tersebut tidak dibuatkan dalam bentuk tertulis baik surat jual beli maupun kwitansi pembayaran dan tidak melibatkan pejabat Notaris atau pihak lainnya*;

4. Bahwa setelah kesepakatan terjadi, Tergugat meminta Penggugat untuk menyerahkan sertifikat asli terhadap Objek Sengketa, dengan alasan untuk memproses balik nama atas nama Tergugat, sehingga Penggugat dengan tanpa ada rasa curiga dan atau keberatan memberikan sertifikat asli atas Objek Sengketa tersebut;

5. Bahwa belakangan Penggugat baru mengetahui bahwa Tergugat telah memasukkan sertifikat asli atas Objek Sengketa *in cassu* sebagai agunan pinjaman pada salah satu Bank di Kota Mataram, yang mana Penggugat ketahui pada saat Tergugat memanggil Penggugat guna menandatangani berkas pinjaman bank serta beberapa minggu dan atau setidaknya-tidaknya beberapa bulan setelah itu ada sejumlah dana masuk dari bank bersangkutan ke rekening atas nama Penggugat yang kemudian oleh Tergugat meminta langsung kepada Penggugat untuk mentransfer dana tersebut ke rekening milik Tergugat;

6. Bahwa pada mulanya, sebelum terjadi kesepakatan jual beli terhadap terhadap Objek Sengketa dan bangunan A *Quo*, telah tinggal disana keponakan Penggugat atas seizin Penggugat untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal sementara sekaligus merawat Objek Sengketa (Tanah, rumah dan bangunan) karena Penggugat sendiri tinggal jauh dari mataram yaitu di wilayah kabupaten Dompu Provinsi Nusa Tenggara Barat;

7. Bahwa begitupun halnya setelah terjadinya kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat tidak langsung memberikan hak kepada Tergugat untuk menguasai dan memanfaatkan Objek Sengketa yang diperjual belikan tersebut, disebabkan Tergugat sama sekali belum memberikan pembayaran dalam bentuk apapun;

8. Bahwa kemudian, sekitar tahun 2010, Tergugat menyuruh Turut Tergugat yang merupakan Kakak Ipar Tergugat (Kaka dari istri Tergugat) untuk menguasai Objek Sengketa (tanah dan bangunan) yang diperjualbelikan tersebut, bahkan disertai dengan paksaan yaitu dengan

Halaman 3 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2



cara mengusir keponakan Penggugat dan mengganti semua kunci rumah dengan kunci rumah yang baru;

9. Bahwa penguasaan Objek Sengketa oleh Tergugat bukan hanya diatas objek yang disengketakan (diperjualbelikan) saja, akan tetapi juga masuk bagian tanah milik Penggugat dibelakang Objek Sengketa atau batas sebelah utara bangunan Objek Sengketa seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi) diluar jumlah luasan Objek Sengketa;

10. Bahwa sebelum gugatan ini dimasukkan di Pengadilan Negeri Mataram, Penggugat sudah berulang kali meminta Tergugat untuk membayar dan atau melunasi pembayaran sebagaimana kesepakatan jual beli terhadap Objek Sengketa yang merupakan hak milik Penggugat secara hukum, akan tetapi Tergugat selalu mengulur-ulur waktu dengan alasan yang tidak jelas;

11. Bahwa Penggugat sudah dengan itikad baik membiarkan Turut Tergugat atas suruhan Tergugat menempati Objek Sengketa yang secara administratif dan normatif masih menjadi hak milik Penggugat selama hampir  $\pm 13$  (tiga belas) tahun dengan harapan Tergugat akan memenuhi prestasinya sebagaimana kesepakatan awal, akan tetapi dengan semakin bertambah lamanya proses serta berbagai alasan Tergugat mengulur waktu membayar tanah Penggugat, maka Penggugat berkesimpulan bahwa Tergugat sama sekali tidak mempunyai niat baik untuk memenuhi prestasinya;

12. Bahwa inisiatif Penggugat untuk mengingatkan Tergugat memenuhi pretasinya sebagaimana posita angka 11 dilakukan juga oleh Penggugat melalui surat somasi I (pertama) tertanggal 06 Pebruari 2023 dan somasi II (Kedua) tertanggal 20 Pebruari 2023, akan tetapi lagi-lagi Tergugat memberikan alasan dan janji-janji yang tidak pasti dan tidak dipenuhi;

13. Bahwa menurut Pasal 1338 yang berbunyi, "*seluruh persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*", Persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali, selain dengan kesepakatan dari kedua belah pihak atau dikarenakan alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan ini harus dilaksanakan dengan itikad baik, halmana sama

Halaman 4 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali tidak dilakukan oleh Tergugat sehingga patutlah Tergugat dianggap telah melakukan *Wanprestasi*;

14. Bahwa menurut ketentuan pasal 1238 KUHPerdara disebutkan bahwa, *"si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

Pasal ini menerangkan bahwa wanprestasi itu dapat diketahui dengan adanya pemberitahuan/ teguran atau somasi, yaitu apabila perjanjian tidak ditentukan waktu tertentu kapan seseorang dikatakan *wanprestasi* atau perjanjian tidak ditentukan batas waktu tertentu yang dijadikan patokan tentang wanprestasi, harus ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada seseorang tersebut tentang kelalaiannya atau *wanprestasinya*;

15. Bahwa oleh karena Tergugat sudah secara jelas dan terang melakukan *wanprestasi* dengan *tidak melaksanakan isi kesepakatan jual beli* ditambah dengan *tidak adanya pembayaran terhadap objek kesepakatan jual beli*, maka dapat diduga adanya unsur penipuan dan atau setidaknya *memanfaatkan hak milik Penggugat untuk kepentingan pribadinya*, maka sepatutnya *kesepakatan Jual Beli tersebut dibatalkan*;

16. Bahwa atas perilaku Tergugat diatas, Penggugat merasa sangat dirugikan secara materiil berupa keuntungan yang diharapkan jika Tergugat memenuhi pretasinya, kerugian materiil *A Quo* Penggugat hitung berdasarkan harga sewa Objek Sengketa baik sewa tahunan maupun bulanan yang mendatangkan *income* yang tidak sedikit untuk menunjang kehidupan keluarga Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

a. Sewa Tahunan

Rp. 35.000.000 X 15 (Tahun) = Rp. 525.000.000

b. Sewa Bulanan

Rp. 3.500.000 X 12 (Tahun) = Rp. 42.000.000 X 15 (Tahun) = Rp. 630.000.000

Bahwa selain itu kerugian yang diderita oleh Penggugat juga berupa biaya operasional penagihan kepada Tergugat dan biaya penggunaan jasa hukum Pengacara/ Advokat dengan jumlah Rp 75.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah).

Halaman 5 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2

Disclaimer

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





Jadi total seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat berjumlah Rp 1.230.000.000,-(Satu Miliar Dua ratus Tiga Puluh Juta Rupiah)

17. Bahwa Penggugat, karena itu memohon kepada Pengadilan Negeri Kelas I A Mataram agar Tergugat diperintahkan dengan ancaman uang paksa (*dwangsom*) untuk melaksanakan kewajiban pembayarannya kepada Penggugat;

18. Bahwa oleh karna gugatan ini telah didasarkan dalil serta bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi.

Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan-alasan hukum sebagaimana telah terurai di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mataram melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenaan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal kesepakatan jual beli sebidang tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya Nomor setifikat 1582 luas  $\pm 200 \text{ M}^2$  surat ukur Nomor 1081/1986 Pemegang Hak Atas nama Nasar Abdullah yang terletak di Jalan Baturakit Lingkungan BTN Kekalik, Kelurahan Pagesangan Barat, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan batas-batas sebagai berikut

Utara : Nasar Abdullah (Penggugat)

Timur : Haji Edi Ahmad

Selatan : Jalan

Barat : Rahmad Suharto

dimana Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan *Wanprestasi* dengan tidak memenuhi prestasinya untuk membayar objek kesepakatan jual beli;
4. Menyatakan batal kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat tahun 2008 atas sebidang tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya Nomor setifikat 1582 luas  $\pm 200 \text{ M}^2$  surat ukur Nomor 1081/1986 Pemegang Hak Atas nama Nasar Abdullah yang terletak di Jalan Baturakit Lingkungan BTN Kekalik, Kelurahan Pagesangan Barat,

Halaman 6 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat dengan batas-batas sebagai berikut

Utara : Nasar Abdullah (Penggugat)

Timur : Haji Edi Ahmad

Selatan : Jalan

Barat : Rahmad Suharto

5. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan Objek Sengketa milik Penggugat tanpa syarat dan dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan aparat pemerintah;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi atas *wanprestasi* yang dilakukan yaitu sejumlah Rp 1.230.000.000,-(Satu Miliar Dua ratus Tiga Puluh Juta Rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya bila lalai melaksanakan putusan pengadilan ini;

8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

*Dan atau*

Apabila majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak datang para kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Luh Sasmita Dewi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mataram, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 7 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2

#### Disclaimer

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



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

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

**I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa setelah membaca, menganalisa serta mencermati uraian posita serta dasar hukum dan substansi materi gugatan Penggugat, maka Tergugat dan Turut Tergugat menyakini gugatan tersebut tidak jelas (*Obsecuur*), membingungkan (*Debus*), tanpa dasar hukum yang kuat (*Rechtsgrond*), serta tanpa peristiwa yang benar (*Fitelijkegrond*), akibatnya gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil dengan alasan hukum sebagaimana tertuang dalam dalil bantahan Tergugat dan Turut Tergugat di bawah ini secara ringkas dan sederhana sebagai berikut :

**1. Terkait dengan gugatan Perdata wanprestasi terdapat unsur PMH. (masalah wasprestasi dan masalah perbuatan melawah hukum dalam gugatan).**

Bahwa setelah Tergugat dan turut Tergugat mencermati secara seksama dalil (*posita*) dan tuntutan (*petitum*) gugatan Penggugat tentang gugatan perdata wanprestasi (ingkar janji), namun mengadung permasalahan hukum gugatan Perdata Perbutan Melawan Hukum sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (*oscuur libel*).

Bahwa antara wanprestasi dan PMH masing-masing mengatur hal yang berbeda adapun wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menjelaskan: Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukan hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam waktu yang terlampau waktu yang ditentukan. Melalui isi pasal tersebut, setidaknya ada unsure wanprestasi yaitu ada perjanjian, ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian. Sehingga, hal yang menyebabkan timbulnya wanprestasi adalah karena adanya cidera janji dalam perjanjian yang menyebabkan salah satu pihak ingkar janji akan janjinya atau melanggar janji.

*Halaman 8 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr*

KM HA1 HA2





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun PMH ketentuannya tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang bunyinya tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Mengutip pendapat ahli yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah : -bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; -bertentangan dengan hak subyektif orang lain; -bertentangan dengan kesucilaan; -bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Mencermati dalil posita dan petitum Penggugat:

Posita point 2 (dua) : bahwa obyek tanah bangunan yang diperjualbelikan tersebut sebagaimana posita angka 1 telah bersertifikat dengan nomor 1582 luas  $\pm 200 \text{ M}^2$  surat ukur nomor 1081/1986 pemegang hak atas nama NASAR ABDULLAH dengan batas-batas sebagai berikut : -Utara : Nasar Abdullah (Penggugat); -Timur : Haji Edi Ahmad; -Selatan: Jala; -Barat : Rahmad Suharto. Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa.

petitum point 5 (lima) : menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa milik Penggugat tanpa syarat dan dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan aparat penegak hukum.

bahwa posita point 2 (dua) dan petitum point 5 (lima) sehubungan dengan dalil tersebut penekanannya adanya unsure PMH.

posita point 9 (sembilan) : bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat bukan hanya obyek yang disengketakan (diperjual belikan) saja, akan tetapi juga masuk bagian tanah milik Penggugat dibelakang obyek sengketa atau batas sebelah utara bangunan obyek sengketa seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi) diluar luasan obyek sengketa. adanya posita point 9 (sembilan) dapat disimpulkan tidak jelas gugatan Penggugat yang notabene perkara a quo wanpretasi, namun Penggugat mempersoalkan sebagian tanah miliknya, hemat Tergugat dan Turut Tergugat seharusnya diselesaikan dalam perkara berbeda sehingga menjadi jelas arah tujuannya, adapun gugatan Penggugat a quo bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Halaman 9 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2

#### Disclaimer

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



Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sebagaimana pendapat ahli dapat disimpulkan tuntutan pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*) hanyalah dapat dilakukan jika terjadi gugatan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam gugatan wanprestasi tidak dapat dituntut pengembalian pada keadaan semula.

Mengutip artikel penggabungan gugatan wanprestasi dan PMH tidak dapat dibenarkan, Mahkamah Agung bahkan pernah mengeluarkan Putusan MA No. 1875 K/Pdt/184 tertanggal 24 April 186 yang menegaskan tentang hal ini. Ditambah lagi dalam Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2021 dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

M. Yahya Harahap dalam bukum acara Perdata (hal.456) mengomentari putusan tahun 1997 tersebut. Ia berpendapat, dalam putusan tersebut posita gugatan didasarkan perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan agar melakukan PMH. Apabila mengandung kontradiksi (*obscur libel*) berarti terlalu bersifat formalistis karena jika petitum itu dihubungkan dengan posita, hakim dapat meluruskannya sesuai dengan maksud posita.

**2. Terkait dengan kontradiktif petitum yang satu dengan petitum yang lain. (petitum gugatan tidak jelas)**

Bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat dan turut tergugat di atas selain pada gugatan Penggugat hal gugatan perdata wanprestasi terdapat unsur gugatan perbuatan melawan hukum juga mencermati secara seksama dalil tuntutan (*petitum*) secara khusus gugatan penggugat dapat dikategorikan dalam kulifikasi gugatan kontradiktif antara tuntutan yang satu dengan tuntutan yang lain, petitum kontradiktif tersebut posita point 2 (dua) menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam hal kesepakatan jual beli sebidang tanah pekarangan beserta bangunan di atasnya dst...; di point 4 (empat) menyatakan batal kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat tahun 2008 atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan di atasnya dst... petitum tersebut berlawanan satu dengan yang lainnya (kontradiktif) sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur, dari kedua petitum point 2 dan point

*Halaman 10 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr*

KM

HA1

HA2



4 pemaknaannya saling kontradiktif satu sisi menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, sisi lain menyatakan batal kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Menurut M. Yahya Harahap (2009:449) kualifikasi tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan terdiri dari : -posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (recht grond); -dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta; -gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie).

**3. Terkait dengan tidak jelasnya obyek sengketa**

Bahwa dalam posita gugatan penggugat obyek sengketa yang disebutkan adalah tanah beserta bangunan (vide posita point 2) walaupun acuannya point 1 (satu) tentang kesepakatan jual beli, namun tidak disebutkan secara lengkap, dibuat pada hari apa? dibuat tanggal berapa? dan dibuat dibulan berapa? menjadi tidak jelas obyek kesepakatan yang maksud; dalam perkara ini Penggugat spesifik menyebutkan posita point 2 sebagai obyek sengketa yaitu tanah beserta bangunan yang telah diperjual belikan. Namun tidak disebutkan wanprestasi yaitu tindakan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang biasa dibuat di atas materai sebagai akibat dari kelalaian sehingga tidak dapat memenuhi kewajibannya artinya harus jelas dibuat dalam bentuk tertulis yang sering disebut perjanjian harus dibuat "hitam di atas putih". Begitupun menurut Prodjodikoro (2000) wanprestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari surat perjanjian (dalam bentuk surat).

Bahwa disebutkan obyek perikatan adalah tanah beserta bangunan yang telah bersertifikat, secara hukum wajib dibuat dalam bentuk AJB yaitu mengatur perjanjian-perjanjian tertentu, terdapat undang-undang yang menentukan pembuatan perjanjian dalam bentuk tertulis dalam akta otentik (khususnya jual beli dan hibah) hak atas tanah, kecuali melalui lelang untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar harus bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997), oleh karenanya maka dengan demikian gugatan penggugat tidak jelas (wanprestasi) sebagaimana yang diharuskan oleh undang-undang.

*Halaman 11 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr*

KM

HA1

HA2



4. Bahwa berdasarkan urain tersebut di atas sangat beralasan hukum bahwa surat gugata perdata wanprestasi Penggugat telah memenuhi kualifikasi gugatan yang kabur/tidak jelas (*Obsecuur*) sehingga sangat pantas dan beralasan hukum pula terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ovenkelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat karena seluruh dalil gugatan Penggugat mengenai gugatan perdata wanprestasi Penggugat adalah tidak benar;
2. Bahwa terhadap hal-hal yang menjadi dalil eksepsi tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa seluruh dan selebihnya dalil-dalil yang di kemukan oleh penggugat baik pada point 1 (satu) dan hingga sampai pada point 18 (delapan belas) adalah dalil yang tidak dapat di benarkan, sebab adapun yang benar adalah bahwa Tergugat telah menyelesaikan seluruh kesepakatan/perjanjian dalam bentuk akta jual beli Nomor : 405/2016 dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ZULFAHRI, S.H., M.Kn dibuat pada hari Rabu tanggal 30 bulan November tahun 2016 dengan kesepakatan dalam akta "objek jual beli" pihak pertama (penggugat) dan pihak kedua (tergugat) menerangkan bahwa : a. jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah); b. pihak kedua (penggugat) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi) dst... Tidak benar gugatan Penggugat point 3 (tiga) yang menyatakan : bahwa kesepakatan jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat A Quo dilakukan dengan rasa saling percaya disebabkan oleh dekatnya hubungan persahabatan antara Penggugat dan Tergugat sehingga akad jual beli tersebut tidak dibuatkan dalam bentuk tertulis baik surat jual beli maupun kwitansi pembayaran dan tidak melibatkan pejabat Notaris atau pihak lainnya. Bahwa sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku, perlu Tergugat sampaikan terhadap obyek jual beli tanah bangunan yang diperjual-belikan telah bersertifikat dengan nomor 1582 luas  $\pm$  200 M<sup>2</sup> surat ukur nomor 1081/1986. Tegas disebutkan terhdap tanah bersertifikat dibuat

Halaman 12 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam bentuk AJB mengatur perjanjian-perjanjian tertentu, terdapat undang-undang yang menentukan pembuatan perjanjian dalam bentuk tertulis dalam akta otentik (khususnya jual beli dan hibah) hak atas tanah, kecuali melalui lelang untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar harus bentuk tertulis dalam akta penjabat pembuat akta tanah (vide pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997), oleh karenanya maka dengan demikian gugatan penggugat patut dan wajar harus lah dinyatakan ditolak untuk seluruh dan selebihnya karena tidak mempunyai dasar peristiwa hukum yang jelas;

4. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat point 9 (sembilan) menyatakan :

bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat bukan hanya obyek yang disengketakan (diperjual belikan) saja, akan tetapi juga masuk bagian tanah milik Penggugat dibelakang obyek sengketa atau batas sebelah utara bangunan obyek sengketa seluas  $\pm 200 \text{ M}^2$  (dua ratus meter persegi) diluar luasan obyek sengketa.

Adapun yang benar adalah telah sesuai dengan posisi fisik obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat AJB Nomor : 405/2016 dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ZULFAHRI, S.H., M.Kn dibuat pada hari Rabu tanggal 30 bulan November tahun 2016 terhadap SHM hak milik Nomor : 01582/Kelurahan Pagesangan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 09 April 1986, Nomor 1081/1986, seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi);

5. Bahwa gugatan perkara a quo turut Tergugat ditarik sebagai pihak, perlu pertegas/disampaikan kedudukan hukum turut Tergugat atas tanah dan bangunan bersertifikat dengan nomor 1582 luas  $\pm \pm 200 \text{ M}^2$  surat ukur nomor 1081/1986 adalah pihak pembeli kepada Tergugat dibuat dalam bentuk AKTA JUAL BELI Nomor : 124/20221 oleh Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) Maria Herlina, S.H., M.Kn hari Kamis tanggal 26 bulan Agustus tahun 2021.

Berdasarkan hal tersebut di atas kedudukan hukum turut Tergugat sebagaimana SURAT EDARAN Nomor 4 Tahun 2016 TENTANG PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN merupakan pembeli yang beritikad baik berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yaitu

Halaman 13 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2

#### 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

Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).

Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan-alasan di atas selanjutnya Tergugat dan Turut Tergugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Mataram cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

PRIMER :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan hukum menolak gugatan dari penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

SUBSIDAIR:

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

Menimbang bahwa atas jawaban kuasa Tergugat dan turut Tergugat tersebut kuasa Penggugat telah mengajukan replik tanggal 4 Januari 2024 atas replik tersebut kuasa Tergugat dan turut Tergugat telah mengajukan duplik tanggal 11 Januari 2024;

Menimbang bahwa untuk menguatkan gugatannya kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor 1582, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi percakapan antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda P-2;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang bahwa selain bukti surat Kuasa Penggugat juga telah menghadirkan saksi sebanyak 3 (tiga) orang sebagai berikut:

Halaman 14 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2



1. LANGKANG PUTRAJAYA, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengerti dihadapkan sebagai Saksi di persidangan ini terkait penjualan rumah dan pekarangan yang terletak di Jalan Baturakit, BTN Kekalik, Kelurahan Pagesangan, Kota Mataram;
- Bahwa saksi pernah melihat rumah dan pekarangan yang disengketakan tersebut;
- Bahwa batas-batas obyek sengketa sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Pekarangan kosong milik Nasar Abdullah;  
Sebelah Timur : Rumah pak Edi, Dosen Unram;  
Sebelah Selatan : Jalan Raya;  
Sebelah Barat : Rumah pak Ahmad H Jali, yang saat ini kepemilikannya beralih kepada pak Harto;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan obyek sengketa tersebut adalah sekitar 200 (dua ratus) meter;
- Bahwa sebelum tahun 2008 pak NASAR (Penggugat) yang tinggal di obyek sengketa tersebut, namun sejak tahun 2008 Penggugat tidak lagi menempati obyek sengketa tersebut karena telah dijual kepada Haji BAMBANG (Tergugat);
- Bahwa saksi mengetahui bahwa obyek sengketa tersebut telah dijual kepada Tergugat, karena sekitar 2 (dua) atau 3 (tiga) tahun setelah obyek sengketa tersebut dijual, Penggugat yang berdomisili di Dompu datang berkunjung ke Mataram ke rumah Saksi dan menceritakan bahwa Penggugat sudah tidak tinggal lagi di rumah di Jalan Baturakit karena Penggugat telah menjual rumah dan pekarangan tersebut kepada Tergugat, dan saat itu Penggugat mengatakan "Nanti kalau sudah dibayar oleh Tergugat, nanti ada lah saya kasih sekedar rokok", namun sampai saat ini Penggugat tidak pernah memberikan yang dikatakan sekedar rokok tersebut kepada Saksi sehingga Saksi menganggap mungkin rumah tersebut belum dibayar lunas oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan harga berapa Penggugat menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal Tergugat namun Saksi mengetahui dan pernah bertemu dengan Tergugat yang bernama Haji BAMBANG M.

Halaman 15 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM HA1 HA2



YASIN, seorang pengusaha yang berdomisili di Kalimantan dan pernah mencalonkan diri menjadi Bupati Dompu;

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah obyek sengketa sudah ada sertifikatnya atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai obyek sengketa setelah Penggugat karena Saksi hanya kenal/berteman dengan Penggugat dan tidak kenal dengan penghuni selanjutnya;
- Bahwa saksi tidak pernah terlibat dalam jual beli obyek sengketa, Saksi hanya mendengar cerita dari penggugat saja;
- Bahwa saksi tidak pernah diceritakan oleh Penggugat bahwa obyek sengketa sudah dibayar lunas atau belum;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat dan Tergugat pernah membuat perjanjian jual beli obyek sengketa atau tidak;

2. NURJANNAH, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sering berinteraksi dengan Penggugat karena apabila Penggugat datang ke Mataram untuk keperluan mengurus termin, Penggugat selalu datang ke rumah Saksi bersama kedua isteri Penggugat yang kedua isteri Penggugat tersebut adalah sepupu Saksi;
- Bahwa saksi mengetahui terdapat permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat karena pernah diceritakan oleh Penggugat. Pada saat itu tahun 2012 Penggugat bersama keluarganya sering datang menginap di rumah Saksi, Saksi merasa heran mengapa Penggugat tidak menginap di rumah Penggugat saja, sampai akhirnya pada tahun 2013 Saksi memberanikan diri menanyakan kepada Penggugat mengapa Penggugat tidak menginap di rumahnya di BTN Kekalik, Penggugat menjawab bahwa rumah di BTN Kekalik sudah Penggugat jual kepada Haji BAMBANG (Tergugat). Selanjutnya pada awal tahun 2014, Penggugat menceritakan kepada Saksi bahwa Sertipikat rumah di BTN Kekalik tersebut hilang, sedangkan Tergugat meminta terus untuk segera diberikan Sertipikat yang Asli, sehingga Penggugat minta tolong kepada Saksi untuk menguruskan Sertipikat yang hilang tersebut. Selanjutnya Saksi membantu menguruskan dari awal hingga terbit Sertipikat, dan Saksi sendiri yang kemudian mengantarkan Sertipikat rumah BTN Kekalik tersebut kepada Penggugat di Dompu;

Halaman 16 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertipikat yang hilang tersebut sangat mendesak harus segera diurus karena menurut cerita dari Penggugat bahwa Tergugat menagih terus Sertipikat rumah tersebut dengan alasan rumah tersebut mau dibayar setelah Tergugat melihat Sertipikat Asli;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat sudah membayar atau tidak rumah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa setelah tahun 2014 Saksi tidak pernah mendengar ada keributan bahwa rumah di BTN Kekalik tersebut belum dibayar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat dan Tergugat pernah membuat perjanjian jual beli obyek sengketa atau tidak;

### 3. M. SALEH, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui antara NASAR (Penggugat) dengan Drs. H. BAMBANG M. YASIN (Tergugat) ada kesepakatan jual beli rumah yang terletak di BTN Kekalik, Mataram;
- Bahwa saksi mengetahui kesepakatan jual beli rumah tersebut karena pada tahun 2008 pada saat Saksi sedang berada di rumah Penggugat di Kandai 2 Kabupaten Dompu, datang Tergugat bersama isteri Tergugat ke rumah Penggugat dan mengatakan bahwa UMI ERY (isteri Tergugat) akan membayar rumah Penggugat di BTN Kekalik;
- Bahwa saksi diceritakan oleh Penggugat bahwa Tergugat jadi membeli rumah tersebut dengan harga Rp.350.000.000,00 (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) namun pembayarannya nanti dilakukan di tahun 2009;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pada tahun 2009 Tergugat jadi melakukan pembayaran rumah tersebut atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat dan Tergugat pernah ke Notaris untuk menandatangani kesepakatan jual beli rumah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas obyek sengketa sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah kosong (tidak tau siapa pemiliknya);

Sebelah Timur : Rumah (tidak tau siapa pemiliknya);

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Rumah (tidak tau siapa pemiliknya);

Menimbang bahwa atas keterangan para saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 17 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2

#### 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 jawabannya kuasa Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1582, diberi tanda T,TT-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 405/2016, diberi tanda T,TT-2;
3. Fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 01 tanggal 1 Juni 2021, diberi tanda T,TT-3;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 124/2021, diberi tanda T,TT-4;
5. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Agunan Nomor 11.UM.MTR1.SRIWJY/BAST/00036/2021 tanggal 17 Juni 2021, diberi tanda T,TT-5;
6. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor : R11.MRM/0036/KUR/2021 tanggal 17 Juni 2021, diberi tanda T,TT-6;

Menimbang bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti T.TT-1 dan T.TT-3 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa selain bukti surat Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat juga telah menghadirkan saksi sebanyak 2 (dua) orang;

1. ISMANTO, dibawah sumpah memberikan sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengetahui rumah yang dipermasalahkan oleh Penggugat dan Tergugat adalah rumah yang terletak di Jl. Baturakit No. 9 BTN Kekalik, Kota Mataram;

- Bahwa batas-batas rumah tersebut sebagai berikut :

Sebelah Utara : Sawah;

Sebelah Timur : Rumah (tidak tau pemiliknya);

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Rumah (tidak tau pemiliknya);

- Bahwa sepengetahuan Saksi pada tahun 2008 pernah ada pembicaraan jual-beli rumah di BTN Kekalik antara Penggugat dan Tergugat, pada saat itu Tergugat sudah memberikan uang muka namun belum dibayar lunas;

- Bahwa saksi mengetahui perihal jual beli tersebut karena Saksi diceritakan oleh Tergugat dan Saksi juga sebagai bagian keuangan di perusahaan milik Tergugat pernah melakukan transaksi/transfer uang ke rekening Tergugat yang menurut keterangan Tergugat, Penggugat belum memberikan nomor rekening bank sehingga uang tersebut ditransfer

Halaman 18 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih dahulu ke rekening Tergugat baru kemudian Tergugat yang akan mentransfer ke rekening Penggugat. Yang kedua kali baru Saksi transfer langsung ke rekening Penggugat tetapi Saksi tidak ingat jumlahnya;

- Bahwa Saksi lupa berapa jumlah uang muka yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2008;
- Bahwa saksi pernah lihat Akta jual beli terkait obyek sengketa adalah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa benar bukti surat bertanda T.TT2 yang diperlihatkan di persidangan berupa Akta jual beli Nomor 405 tahun 2016 antara Penggugat kepada Tergugat yang saksi pernah lihat pada saat itu;
- Bahwa saksi tidak diajak menyaksikan pembayaran pelunasan rumah tersebut karena Saksi pada saat itu masih berada di Kalimantan, Saksi hanya disuruh Tergugat untuk mentransfer uang pembayaran;
- Bahwa uang yang Saksi transfer kepada Tergugat adalah uang dari kas perusahaan untuk pembayaran rumah;
- Bahwa saksi mengetahui uang pembayaran sudah ditransfer oleh Tergugat ke Penggugat karena Saksi ditelepon oleh Tergugat sehari setelahnya untuk memberitahukan bahwa uang sudah masuk ke rekening Penggugat;
- Bahwa saksi melihat Akta jual beli tersebut pada awal tahun 2017;
- Bahwa Tergugat yang menceritakan saksi bahwa rumah tersebut telah lunas dibayar;

## 2. ERWIN ROHADI, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat ada permasalahan jual beli rumah dan tanah yang terletak di Jl. Meninting Raya, Baturakit, BTN Kekalik, Kota Mataram;
- Bahwa luas obyek sengketa adalah 2 (dua) are;
- Bahwa saksi pernah datang ke obyek sengketa pada tahun 2022, pada saat itu ayah Saksi membawa mobil dan rusak, karena mobil tersebut rusak kemudian disimpan dan dibiarkan di depan obyek sengketa selama bertahun-tahun, selanjutnya Saksi datang ke obyek sengketa untuk mengambil mobil rusak tersebut;
- Bahwa Tergugat pernah menceritakan Saksi bahwa Tergugat membayar rumah tersebut seharga Rp.360.000.000,- (Tiga ratus enam puluh juta rupiah)

Halaman 19 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2

### Disclaimer

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



- Bahwa saksi juga diceritakan bahwa ada dibuatkan surat jual beli obyek sengketa di hadapan Notaris di Mataram;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat dan urut Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 28 Maret 2024;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai bahwa penggugat dan tergugat telah melakukan transaksi jual beli rumah namun menurut penggugat harga dari rumah tersebut belum dibayar oleh tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena didalam jawaban tergugat ada eksepsi maka majelis sebelum memperetimbangkan pokok perkara akan mempertimbangkan eksepsi tergugat terlebih dahulu ;

Dalam Eksepsi:

Menimbang bahwa eksepsi adalah tangkisan yang tidak menyangkut pokok perkara;

Menimbang bahwa yang menjadi alasan eksepsi tergugat adalah : mengenai gugatan tersebut tidak jelas (*Obsecuur*), membingungkan (*Debus*), tanpa dasar hukum yang kuat (*Rechtsground*), serta tanpa peristiwa yang benar (*Fitelijkeground*), akibatnya gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil;

Menimbang bahwa setelah majelis mencermati gugatan penggugat, majelis melihat tidak melihat ada kekaburan serta membingungkan, dan untuk kebenaran peristiwa harus dibuktikan dalam permasalahan pokoknya;

Menimbang bahwa terkait dengan gugatan Perdata wanprestasi terdapat unsur PMH. (masalah wasprestasi dan masalah perbuatan melawah hukum dalam gugatan) majelis mempertimbangkan sebagai berikut, masalah penggabungan gugatan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan juga

Halaman 20 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2



dibolehkan. Hal ini dapat dilihat dari yurisprudensi MA dalam Putusan MA No. 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987. Masih dalam buku yang sama, Yahya Harahap menjelaskan bahwa dalam putusan tersebut, meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah PMH, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi, gugatan tidak *obscuur libel*, karena hakim dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu dianggap wanprestasi. Hal yang serupa juga dapat ditemui dalam [Putusan MA No. 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007](#). Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan:

*"Bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian yang berupa kumulasi obyektif dapat dibenarkan*

Menimbang berdasarkan pertimbangan dan uraian sebagai mana tersebut diatas maka menurut majelis eksepsi dari kuasa hukum Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai bahwa penggugat dan tergugat telah melakukan transaksi jual beli rumah namun menurut penggugat harga dari rumah tersebut belum dibayar oleh tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Apa benar Tergugat belum membayar harga rumah yang dibeli kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu bahwa penggugat didalam gugatannya menyatakan bahwa Tergugat sampai dengan saat ini belum membayar harga rumah kepada Penggugat walaupun telah di tegur sebanyak tiga kali sebagaimana angka 12 posita gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-2 dan Saksi-Saksi yaitu 1.Langgang Purajaya, 2. Nurjanah, 3. M. Saleh;

*Halaman 21 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr*

KM

HA1

HA2



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang fotocopy Sertifikat No 1582 an. Nasar Abdullah dan P-2 tentang copy percakapan WA antara Penggugat dan Tergugat serta Saksi Langkang Purajaya dan saksi Nurjanah serta saksi M. Saleh yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui kalau jual beli rumah Penggugat oleh Tergugat belum dibayar karena dicerita oleh Penggugat sendiri sekitar tahun 2008-2009 dan tidak mengetahui secara pasti tentang jual beli tersebut dan penggugat tidak juga mengajukan bukti surat tentang teguran yang dilayangkan kepada tergugat sebagaimana posita angka 12 gugatan penggugat, sehingga majelis tidak menemukan alat bukti yang dapat mendukung dalil gugatan penggugat;

Menimbang bahwa dilain pihak kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa Akta Jual Beli No 406 tahun 2016 yang dibuat oleh PPAT Zulfahri, SH., M.Kn yang menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli Hak Milik sebagai mana sertifikat no 1582, di Kelurahan Pegesangan dengan harga Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan uang pembayaran seharga tersebut telah diterima oleh pihak Penggugat, sebagaimana bukti surat yang diberitanda T,TT-2;

Menimbang, bahwa dari ala-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Ketentuan dalam hukum perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

#### Dalam Eksepsi;

- Menyatakan Eksepsi dari Kuasa Hukum Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

#### Dalam Pokok Perkara;

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 22 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos Perkara dalam Tingkat Pertama sejumlah Rp418.500,00 (empat ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram, pada hari Kamis, tanggal 25 April 2024 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mataram Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr tanggal 15 November 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Baiq Dewi Anggraini, S.E., S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Mukhlassuddin, S.H., M.H.

Kelik Trimargo, S.H., M.H.

Ttd.

Irlina, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Baiq Dewi Anggraini, S.E., S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp75.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp60.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp163.500,00;

Halaman 23 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

anggihan .....		
6.....P :		Rp0,00;
emeriksaan setempat .....		
7. Sita .....		Rp0,00;
8. Sumpah.....		Rp.100.000,00
Jumlah :		Rp418.500,00;
( empat ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah )		

Untuk Turunan Sesuai Aslinya  
Panitera Pengadilan Negeri Mataram,

Ttd.

**I DEWA GEDE SUARDANA, S.H.**  
NIP. 19660204 198703 1 003

Halaman 24 dari 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2023/PN Mtr

KM

HA1

HA2