



## **PUTUSAN**

No. 06/Pdt.G/2014/PN.Bkl

### **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

#### **H. DJASANUDIN**

Umur 76 tahun, agama Islam, pekerjaan Purnawirawan TNI AD, Agama Islam beralamat di Jalan S. Parman VII RT. 04 RW.02 Kelurahan Padang Jati Kota Bengkulu, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama: **Panzir, SH** dan **Ridwan Azadin, SH** masing-masing Advokat pada Kantor Perjuangan Keadilan yang beralamat di Jalan Klaimantan Gng RT.3 Kelurahan Rawa Makmur Permai, Kecamatan Muara Bangkahulu Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 03 Februari 2014;

#### **M E L A W A N :**

**NITA SAKIR**, umur 32 Tahun, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jln. S.Parman VII RT.4 RW.02 No.12 Kelurahan Padang Jati, Kecamatan Ratu Samban Kota Bengkulu, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

#### **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara dan saksi-saksi di persidangan;

Setelah melihat dan memeriksa tanah obyek perkara di lokasi obyek perkara;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang bahwa .Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 05 Februari 2014 yang terdaftar di Kepaniteraan pengadilan Negeri Bengkulu tanggal 05 Februari 2014, pada register No. 06/Pdt.G/2014/PN.Bkl, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara penggugat dengan tergugat telah melakukan ikatan perjanjian jual-beli tanah di bawah tangan dengan di saksikan oleh Hj. AMNAH, PIKO,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MIDAYAH dan HENDI, sesuai dengan surat perjanjian jual beli tanah di air seabakul tanggal 31 Desember 2012

2. Bahwa penggugat selaku penjual dan tergugat selaku pembeli telah sepakat mengadakan perjanjian jual-beli tanah tersebut dengan harga Rp.340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta rupiah) dengan ketentuan bayar uang muka sebesar Rp. 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan dilunasi secara bertahap selama satu tahun yang berakhir tanggal 31-12-2013.
3. Bahwa disepakati pula antara penggugat dengan tergugat mengenai surat-surat tanah yang asli di titipkan kepada tergugat setelah terjadi jual beli tanah tanggal 31 Desember 2012 atau sebelum pelunasan jual-beli tanah itu. Surat-surat tanah tersebut berupa surat keterangan nomor 99/T-AS/XXI/9 tanggal 13 Desember 1990 atas nama : JONET Bin SOIT seluas 12.500 m<sup>2</sup>, surat pernyataan penguasaan atas nama JONET Bin SOIT tanggal 13 Desember 1990, surat pernyataan penguasaan atas nama H.Djasanudin tanggal 10 Desember 2010, surat perjanjian jual beli tanah antara JONET Bin SOIT (Penjual) dengan Djasanudin (Pembeli) tanggal 10 Desember 2010, kwintansi Jual Beli antara Djasanudin (Pembeli) dengan Jonet Bin Soit (Penjual) tanggal 10 Desember 2010, surat pernyataan penguasaan atas nama Djasanudin tanggal 10 Desember 2010 dan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2010 serta surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah atas nama Sudarman Am Kub. Tanggal 23 Juli 2008 dengan luas tanah 8834 m<sup>2</sup>, surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2012.
4. Bahwa selain surat jual-beli tanah yang berupa tulisan tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak ada pula surat perjanjian jual-beli yang disusul kemudian berupa ketikan yang dikonsep atau dibuat oleh tergugat yang isinya berbeda dengan surat perjanjian jual-beli berupa tulisan tangan sebelumnya akan tetapi tanggal pembuatan, bulan dan tahunnya sama.
5. Bahwa sesuai dengan isi dalam surat perjanjian jual-beli tanah tanggal 31-12-2012 yang berupa tulisan tangan disepakati tergugat melunasi harga tanah dalam jangka waktu selama satu tahun berarti berakhir tanggal 31-12-2013 ternyata sampai sekarang sebulan telah lewat waktunya

#### 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

- tergugat belum memberikan uang pelunasan harga tanah itu kepada penggugat dengan demikian tergugat telah ingkar janji.
6. Bahwa penggugat sudah beberapa kali meminta sisa uang pelunasan harga tanah tersebut sebesar Rp. 265.000.000 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) kepada tergugat, bahkan telah menegur (mensomasi) secara tertulis agar uang harga tanah tersebut dilunasi, namun tergugat tidak menanggapi surat teguran tersebut.
  7. Bahwa oleh karena penggugat merasa belum pernah menerima sisa uang pelunasan harga jual-beli tanah sesuai dengan perjanjian, maka penggugat mencari informasi ketempat lokasi tanah untuk menemui kepala desa dan menanyakan kepada kepala desa Air Sebakul apakah tergugat pernah mengurus surat-surat mengenai perjanjian jual-beli tanah dengan penggugat, pada saat itu kepala desa air sebakul menunjukkan fotocopy surat-surat berupa kwintansi pembayaran pelunasan uang jual-beli tanah dan fotocopy surat perjanjian jual-beli tanah antara penggugat dengan tergugat yang isinya bahwa tergugat telah melunasi harga tanah sebesar Rp. 340.000.000 tersebut dengan penggugat pada tanggal 5 januari 2013.
  8. Bahwa penggugat merasa kaget dengan adanya bukti fotocopy surat-surat pelunasan harga tanah tersebut dan dengan tegas menyatakan uang pelunasan harga tanah itu belum diterimanya dan tidak sah oleh karena itu surat perjanjian jual beli tanah tanggal 5 Januari 2013 tersebut patut batal demi hukum.
  9. Bahwa ada persangkaan, tergugat dengan itikat buruk memanfaatkan daya pikir penggugat yang sudah tidak mampu lagi berpikir atau sudah berumur lanjut 76 tahun dengan cara membujuk dan melakukan rangkaian lain kebohongan atau tipu muslihat menyuruh penggugat untuk menandatangani kwitansi pelunasan pembayaran jual beli tanah dan perjanjian pelunasan jual beli tanah dengan meminta agar penggugat menandatangani surat tersebut terlebih dahulu dengan janji uang akan dibayar menyusul kemudian setelah surat pelunasan pembayaran itu ditandatangani.
  10. Bahwa perjanjian jual beli dengan tipu muslihat atau dengan cara tidak halal yang dilakukan oleh tergugat tidak memenuhi syarat sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUH Perdata patut dibatalkan dan surat-surat tanah atas nama Sudarma Am Kup dengan luas tanah 8834 m<sup>2</sup> tanggal 23



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2008 dan atas nama Jonet Bin Soit dengan luas tanah 12.500 m<sup>2</sup> tanggal 13 Desember 1990 yang ada pada Tergugat patut dikembalikan kepada Penggugat.

11. Bahwa oleh karena dilokasi tanah dalam perkara ini dikuasai oleh Tergugat semenjak terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat maka dengan serta merta Tergugat harus mengembalikan tanah tersebut dalam keadaan kosong atau dalam keadaan semula dan aman kepada Penggugat.
12. Bahwa perbuatan tergugat dengan membujuk dan melakukan tipu muslihat kepada penggugat dengan perjanjian jual-beli tanah merupakan perbuatan melawan hukum dan akibat perbuatan itu penggugat dirugikan sebesar Rp. 265.000.000 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah).
13. Bahwa dalam perkara perjanjian jual-beli tanah ini tentunya penggugat ingin memperkuat atau melengkapi gugatannya dengan suatu pembuktian yang nyata karena alat – alat bukti yang ada pada penggugat hanya berupa fotocopy nya saja, untuk itu Penggugat meminta kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar Tergugat melakukan sumpah pemutus (Decisoir) dalam acara perkara ini.
14. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh tergugat maka Penggugat mohon agar Tergugat di hukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan tergugat melakukan perbuatan ingkar janji.
3. Menyatakan surat perjanjian jual-beli tanah tanggal 31-12-2012, baik berupa tulisan tangan maupun berupa ketikan dan surat perjanjian jual beli tanggal 5 januari 2013, baik berupa tulisan tangan maupun berupa ketikan adalah tidak sah menurut hukum atau batal demi hukum.
4. Menghukum tergugat untuk membayar sisa uang jual-beli tanah atau ganti rugi sebesar Rp. 265.000.000 (dua ratus enam puluh lima juta rupiah).

#### 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

5. Menyatakan alat pembuktian berupa sumpah pemutus (Decisoir) sah menurut hukum.
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan surat-surat tanah yang asli atas nama Sudarman Am Kup seluas 8834 m<sup>2</sup> tanggal 23 juli 2008 dan atas nama Jonet Bin Soit tanggal 13 Desember 1990 seluas 12.500 m<sup>2</sup> dan surat-surat asli yang berhubungan dengan tanah dalam perkara ini sebagaimana disebutkan dalam kosita dikembalikan kepada Penggugat.
7. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan atau menyerakan tanah Terpekara kepada Penggugat dalam keadaan kosong atau keadaan semula dan aman.
8. Menyatakan perbuatan tergugat adalah perbuatan melawan hukum
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

### ATAU :

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk Penggugat telah hadir dan menghadap di persidangan kuasanya sebagaimana Demikian pula pihak Tergugat telah hadir dan menghadap kuasanya yang bernama **Helmi Suanda, SH, Endizal, SH, Feri Okta Trinananda, SH**, Advokat yang beralamat di Jln. Serayu RT.10 No.39 Padang Harapan Kota Bengkulu berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2014;

Menimbang bahwa selanjutnya Pengadilan telah mengupayakan perdamaian antara ke dua belah pihak tersebut melalui mediasi ,dengan menunjuk MUARIF, SH, Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu sebagai Mediator, akan tetapi ternyata tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat di persidangan, dimana Penggugat menyatakan tidak ada perubahan gugatan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, pihak Tergugat telah memberikan jawaban secara tertulis yang isinya adalah sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi Kompetensi Relatif (Pengadilan Negeri Bengkulu tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini)

- Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah barang tetap atau benda tidak bergerak berupa 2 (dua) bidang tanah masing-masing seluas 12.434 M<sup>2</sup> dan seluas 8.834 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Air Sebakul Kecamatan Talang Empat Kabupaten Bengkulu Tengah yang merupakan wilayah hukum Pengadilan Negeri Argamakmur. (baca : Petitum Gugatan Penggugat angka 7 meminta agar menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat, dari petitum gugatan Penggugat ini maka dapat dipastikan obyek gugatan adalah tanah/sengketa tanah).
- Berdasarkan pasal 142 ayat (5) RBG berbunyi "Kalau gugatan itu mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan yang dalam daerah hukumnya barang itu terletak, jika barang tetap itu didalam daerah hukum lebih dari satu pengadilan negeri, maka gugatan diajukan kepada salah seorang diantara ketua-ketua Pengadilan Negeri tersebut menurut pilihan Penggugat"

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas maka Pengadilan Negeri Bengkulu tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.-----

2. Eksepsi Surat Gugatan Kabur atau Obscuur libel.

- Bahwa adanya ketidakjelasan Posita gugatan karena posita gugatan tidak saling mendukung atau saling bertentangan.
  - a. Posita gugatan angka 1 s/d 7 Surat Gugatan Penggugat mendalilkan Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi, oleh karena itu Penggugat memintah pembayaran sisa uang pembelian yang belum dilunasikepada Tergugat, pada Petitum angka 4 memintah Tergugat agar membayar sisa uang jual beli sebesar Rp 265.000.000.
  - b. Posita gugatan angka 8 s/d 12 Surat Gugatan Penggugat mendalilkan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adanya tipu muslihat atau dengan cara yang tidak halal, oleh karena itu Penggugat memintah pembatalan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, pada Petitum angka 3 Penggugat meminta agar jual beli tanah antar Penggugat dengan Tergugat dinyatakan batal demi hukum.

#### 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

- Bahwa Penggugat pada surat gugatannya tidak menyebutkan batas-batas tanah sengketa, sedangkan pada Petitum angka 7 Penggugat meminta agar menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat.-----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Surat Gugatan Penggugat tertanggal 5 Februari 2014, haruslah dinyatakan :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Bengkulu tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, atau ;
2. Bahwa Surat Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan kabur atau Obscur Libel.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara jelas dan tegas serta hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi mohon dianggap bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian Pokok Perkara ini.-----
2. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat pada Refliknya tidak akan Tergugatanggapi karena masalah kerugian yang dialami Penggugat harus dibuktikan pada pembuktian nanti.  
-----
3. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat Posita angka 8 s/d 12 adalah dalil-dalil yang tidak benar atau tidak logis (tidak masuk akal) karena jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dilakukan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak, dibuat dengan menggunakan bahasa Indonesia, telah dibaca oleh kedua belah pihak, seterusnya ditandatangani oleh kedua belah pihak, dan diketahui oleh Kepala Desa.-----
4. Bahwa di atas sebidang tanah seluas 12.434 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Air Sebakul Kecamatan Talang Empat Bengkulu Tengahadalah sah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00845 Tahun 2014, Surat Ukur Nomor : 87/Air Sebakul/2014. Yang telah diterbitkan oleh Kantor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Bengkulu Tengah sesuai dengan prosedur, berdasarkan peraturan yang berlaku.-----

5. Bahwa terhadap sebidang tanah milik Tergugat seluas 8.834 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Air Sebakul Kecamatan Talang Empat Bengkulu Tengah, penerbitan Sertifikat Hak Milik di atas tanah tersebut masih dalam proses di Kantor Pertanahan Bengkulu Tengah.-----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat ;
2. Memutuskan bahwa Pengadilan Negeri Bengkulu tidak berwenang mengadili perkara ini, atau ;
3. Memutuskan bahwa Surat Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

A T A U : -----

Jika Majelis hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa terhadap jawaban tersebut, pihak Penggugat telah menanggapi dalam Replik Penggugat, selanjutnya pihak Tergugat menanggapi lagi dalam duplik Tergugat, dimana seluruh jawab menjawab antara Penggugat dengan Tergugat tersebut termuat secara lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan memeriksa bukti kedua belah pihak, di mana untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan bukti sebagai berikut :

## I. Surat-surat :

1. Photo Copy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah di Air Sebakul, tanggal 31 Desember 2012..... P-1
2. Photo Copy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah di Air Sebakul, tanggal 31 Desember 2012, Surat ke-2 .....P-2
3. Photo Copy Kwitansi Penerimaan Unag sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ..... P-3
4. Photo Copy Surat Keterangan No.99/T.AS/XXI/90, tanggal 13 Desember 1990 ..... P-4
5. Photo Copy Surat Pernyataan, tanggal 12 Desember 1990 atas nama Jonet..... P-5
6. Photo Copy Surat Pernyataan Penguasaan, tanggal 10 Desember 2010..... P-6
7. Photo Copy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik atas nama Sudarman, tanggal 23 Juli 2008 .....P- 7
8. Photo Copy Tulisan Tangan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Kebun, tanggal 05 Januari 2013 .....P-8
9. Photo Copy Ketikan Komputer Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tanggal 05 Januari 2013..... P-9
10. Photo Copy Kwitansi Pembayaran, tanggal 05 Januari 2013. ....P-10

## II. Saksi-Saksi :

a. Saksi **Midayah**, di persidangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa benar Saksi mempunyai tanah dan membuat kebun di lokasi tanah sengketa, yang bersebelahan dengan tanah sengketa;
- Bahwa benar saksi mengetahui ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tentang tanah yang saat ini menjadi sengketa karena saksi menjadi saksi jual beli itu;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya menandatangani sebagai saksi, sedangkan soal pembayarannya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi mendengar penuturan dari Penggugat bahwa Tergugat belum membayar seluruhnya;
- Saksi mengetahui bahwa saat ini tanah sudah dikuasai dan digunakan sebagai lahan perkebunan serta ada pondok yang didirikan oleh Tergugat, dimana yang menunggu kebun dan pondok tersebut adalah Bpk. Jiharman selaku Pegawai Tergugat;

b. Saksi **Sudarman**, di persidangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa benar saksi adalah pemilik semula tanah yang saat ini menjadi sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi memiliki tanah di lokasi tanah sengketa akan tetapi sudah memberikan kuasa jual beli kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi hanya mendapatkan uang sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) dari penjualan tanah itu, oleh karenanya sebenarnya saksi tidak terima karena dianggap terlalu murah;
- Saksi tidak mengetahui apapun mengenai surat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan tidak pernah menjadi saksi jual beli;

c. Saksi **Sri Aryati**, di persidangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa benar Saksi mengakui mengetahui mengenai surat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan menjadi saksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apapun mengenai penyerahan uang jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui bahwa benar Tergugat telah membayar uang sejumlah Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta) kepada Penggugat sebagai uang muka harga tanah yang disepakati;
- Bahwa apakah Tergugat telah membayar sisanya atau belum memang saksi tidak tahu pasti, hanya saja Penggugat pernah bercerita kalau Tergugat belum melunasi utangnya sisa pembayaran tanah tersebut;

### 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

d. Saksi **Jasrawati**, di persidangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa benar anak saksi yang bernama Sudarman memiliki tanah di atas tanah sengketa namun Sudarman sudah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi anak saksi yang bernama Sudarman itu merasa harga yang telah dibayar Penggugat terlalu murah yakni Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sedangkan tanah tersebut telah dijual kembali oleh Penggugat dalam waktu yang tidak begitu lama kepada Tergugat dengan harga Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa apakah harga tanah telah dibayar lunas atau belum oleh Tergugat kepada Penggugat saksi tidak tahu persis;

Menimbang bahwa untuk membuktikan sangkalan dan jawabannya tersebut, pihak Tergugat tidak mengajukan saksi tetapi mengajukan bukti surat berupa :

## I. Surat-surat :

1. Photo Copy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tanggal 05 Jnauari 2013..... T-1
2. Photo Copy Kwitansi Pelunasan, tanggal 05 Januari 2013.....T-2
3. Photo Copy Sertifikat Hak Milik Nomor.00845 Surat Ukur Nomor.87 Air Sebakul 2014.....T-3
4. Photo Copy Surat keterangan Tanah atas nama Sudarman, tanggal 28 April 2010 ..... T-4

Menimbang bahwa seluruh bukti surat berupa foto kopi baik dari pihak Penggugat, maupun pihak Tergugat , yang diberi tanda untuk Penggugat **P-1 s/d P-10** dan untuk pihak Tergugat diberi tanda **T-1 s/d T-4**, di persidangan telah diperlihatkan asli dari surat-surat tersebut, kecuali bukti P-1 s/d bukti P-10, dimana setelah diteliti dalam persidangan ternyata bukti P-1 s/d P-10 photocopy surat-surat tersebut seluruhnya tidak pernah diperlihatkan aslinya. Namun demikian, seluruh bukti surat tersebut diterima di persidangan sebagai alat bukti surat , setelah diberi materai yang cukup dan telah dilegalisir ,dimana seluruhnya terlampir dalam berkas perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyampaikan kesimpulannya masing-masing pada persidangan tanggal tanggal 15 Juli 2014, dan menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan ,maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini haruslah dipandang sebagai sudah termasuk dalam duduknya perkara ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan;

### I. DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa dari jawaban duplik dan kesimpulan Tergugat ternyata pihak Tergugat telah mengajukan tangkisan/eksepsi terhadap formalitas surat gugatan;

Menimbang bahwa pada pokoknya dalil-dalil eksepsi Tergugat sebagaimana termuat dalam jawaban, duplik dan kesimpulan Tergugat, dapat dirumuskan dan meliputi hal-hal sebagai berikut:

#### **1. Eksepsi tidak berwenang mengadili:**

Bahwa tanah obyek sengketa terletak di Desa Air Sebakul, Kecamatan Talang Empat, Kabupaten Bengkulu Tengah adalah termasuk Wilayah Pengadilan Negeri Arga Makmur sehingga Pengadilan Negeri Bengkulu secara relative tidak berwenang mengadili perkara ini;

#### **2. Eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas /kabur:**

Bahwa pada surat gugatan tidak disebutkan batas tanah sengketa sedangkan Penggugat menuntut agar tanah sengketa diserahkan kepada Penggugat, lalu tanah yang mana yang harus dikembalikan. Demikian pula terdapat penggabungan gugatan antara gugatan pembatalan perjanjian dengan gugatan ingkar janji, secara teoritis gugatan seperti itu tidak dapat digabungkan sehingga gugatan menjadi tidak jelas;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pihak Tergugat tersebut Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut:

**1. Tentang eksepsi Pengadilan tidak berwenang:**

Menimbang bahwa dalil eksepsi Tergugat tentang Pengadilan tidak berwenang, ternyata adalah dalil yang berkaitan dengan kompetensi relative, yakni tentang letak obyek sengketa yang berada di luar wilayah atau yuridiksi Pengadilan Negeri Bengkulu. Oleh karenanya untuk menentukan di manakah sebenarnya letak tanah obyek sengketa, akan sangat berkaitan dengan pembuktian pokok perkaranya, oleh karenanya dalil tersebut baru dapat dipertimbangkan setelah pembuktian pokok perkaranya, yakni dipertimbangkan dan diputus bersama pertimbangan dan putusan pokok;

Menimbang bahwa setelah Majelis melakukan serangkaian pemeriksaan perkara ini dari gugatan, jawaban, replik, duplik hingga pembuktian masing-masing kedua belah pihak, dikonsatir fakta bahwa inti gugatan ini adalah Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, karena hingga lewat waktu yang ditentukan belum juga dan tidak membayar sisa uang harga tanah yang telah diperjanjikan sebelumnya sehingga Penggugat juga menuntut agar perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan batal;

Menimbang bahwa dari inti gugatan tersebut, dapat dikonstruir bahwa obyek gugatan perkara ini bukanlah tanah yang diperjual belikan itu sendiri, melainkan yang menjadi obyek sengketa perkara ini adalah perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat. Sedangkan fakta persidangan memperlihatkan bahwa tempat tinggal Tergugat adalah benar di Kota Bengkulu atau termasuk dalam wilayah yuridiksi Pengadilan Negeri Bengkulu, dengan demikian dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bengkulu tidak berwenang mengadili perkara ini karena obyek sengketa tidak terletak di Bengkulu adalah dalil yang tidak relevan dan harus ditolak;

**2. Tentang eksepsi obscur libelle/ gugatan tidak jelas.**

Menimbang bahwa tentang gugatan kabur atau tidak jelas /obscur libelle, dalam praktek peradilan perkara perdata, dapat ditarik kaedah hukum dari keadaan keadaan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila posita tidak menjelaskan dasar hukum (rechts ground) dan kejadian yang mendasari gugatan (vide pasal 8 RV);
- Apabila Obyek yang disengketakan tidak jelas, Obyek Sengketanya tidak disebutkan lokasinya, batas, ukuran dan luas, atau tidak ditemukan obyek sengketa (Putusan MA RI no.1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1971);
- Posita dengan petitumnya saling bertentangan (Putusan MA RI No.550 K/Sip/1979 tanggal 31 Mei 1980;

Menimbang bahwa setelah Majelis mencermati surat gugatan Penggugat, dapat dinyatakan di sini bahwa antara dasar gugatan dalam posita dengan apa yang dituntut dalam petitum adalah sudah jelas dan saling berhubungan secara logis, demikian pula objek sengketa telah disebut secara jelas. Dengan demikian format gugatan sudah dibuat secara jelas serta dapat dimengerti hubungan antara posita dengan petitumnya. Dengan demikian berdasar pada hal-hal tersebut dalil Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat obscur libele juga harus dinyatakan tidak relevan dan harus ditolak;

## II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan;

Menimbang bahwa inti sengketa kedua belah pihak pada pokoknya Penggugat mendalilkan :

- Bahwa telah terjadi ikatan jual beli tanah dibawah tangan antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat sebagai pembeli , tanah di Air seabuk dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) dengan ketentuan uang muka di bayar sebesar Rp. 75 .000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan sisanya dibayar secara bertahap selama setahun. Namun demikian setelah seluruh dokumen diberikan kepada tergugat ternyata hingga lewat waktu setahun Tergugat tidak pernah membayar sisanya. Oleh karenanya Penggugat menuntut agar Tergugat dinyatakan ingkar janji dan agar Pengadilan menyatakan surat perjanjian yang ada batal demi hukum;

Sedangkan Tergugat menyangkal:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Penggugat telah menjual tanah di air Sebakul kepada Tergugat dimana seluruh harga tanah tersebut telah di bayar lunas oleh Tergugat, dengan dibayar dua kali, seluruhnya sejumlah Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah), semuanya menggunakan kwitaansi dan saksi pembayaran, bahkan oleh Kepala Desa, sehingga terhadap tanah tersebut telah disertifikatkan dimana untuk sebagian telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 00845 Tahun 2014. Oleh karenanya dalil Penggugat harus ditolak seluruhnya karena tidak benar;

Menimbang bahwa dari sengketa kedua belah pihak tersebut dapat dirumuskan masalah hukum yang menjadi dasar dari setiap petitum dalam perkara ini yakni:

***“Apakah benar Tergugat telah melakukan ingkar janji terhadap Penggugat, yakni belum membayar sisa harga tanah dalam jual beli tanah antara penggugat dengan Tergugat tersebut?”***

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan tentang dalil ingkar janji tersebut, Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan bahwa apakah benar terdapat peristiwa hukum perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang bahwa dari keterangan saksi Midayah, saksi Sudarman, saksi Sri Aryati dan saksi Jasrawati dihubungkan dengan bukti T-1, T-2, T-3 dan T-4, dapat dikonstatir fakta bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi ikatan perjanjian jual beli tanah di desa Air Sebakul Kecamatan Talang Empat Kabupaten Bengkulu Tengah, demikian pula dapat ditarik fakta bahwa jual beli tersebut dilakukan secara terang mengenai satu hal yang halal, dengan demikian jual beli tanah tersebut harus dinyatakan memang ada dan sah secara hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah ikatan jual beli yang sah tersebut telah dibayar lunas atau belum oleh Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena dalil Penggugat tersebut bersifat negatif maka Majelis membebankan Tergugat untuk membuktikan sebaliknya, apakah benar ia telah membayar lunas harga tanah yang telah disepakati;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari bukti T-1, T-2, T-3 dan T-4 dapat ditarik fakta bahwa benar telah ada perjanjian jual beli tanah di desa Air Sebakul Kecamatan Talang Empat Kabupaten Bengkulu Tengah antara Penggugat dengan Tergugat, dimana harga tanah sebesar Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) telah dibayar lunas, dimana telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 00845 Tahun 2014, dengan demikian harus dikonstruir bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah ingkar janji adalah tidak terbukti, sehingga petitum Penggugat untuk itu harus ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena dalil yang menyatakan bahwa Tergugat telah ingkar janji adalah dalil pokok yang menjadi dasar bagi seluruh petitum dalam gugatan, maka tanpa mempertimbangkan lagi petitum tersebut satu-persatu, secara hukum Majelis harus menyatakan bahwa terhadap petitum selainya dan selebihnya dalam gugatan ini juga dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat dari Penggugat dalam perkara ini adalah foto copi yang tidak pernah diperlihatkan aslinya, sehingga Majelis tidak mendasarkan pertimbangan fakta dan hukumnya pada bukti tersebut, sedangkan terhadap permohonan untuk dilakukan sumpah pemutus, Fakta persidangan memperlihatkan bahwa ternyata masih ada alat bukti saksi dari Penggugat juga terdapat alat bukti Surat dari pihak Tergugat, oleh karenanya permohonan sumpah pemutus dari pihak Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1930 ayat (2) KUHPerdara jo. Pasal 183 RBg;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak Penggugat;

Mengingat Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I

### I. DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi pihak Tergugat;

### II. DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 391.000,- (tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, pada hari **Kamis** tanggal **24 Juli 2014**, dengan susunan majelis yang terdiri dari **ITONG ISNAENI HIDAYAT, SH, MH**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **SYAMSUL ARIEF, SH, MH**, dan **MASRIATI, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **13 Agustus 2014**, oleh Hakim ketua Majelis dengan didampingi oleh hakim-hakim anggota tersebut dan dibantu **AZIZ WIRAWAN, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bengkulu dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim-hakim Anggota

dto

**SYAMSUL ARIEF, SH, MH**

dto

**MASRIATI, SH**

Hakim Ketua Majelis

dto

**ITONG ISNAENI HIDAYAT, SH, MH**

Panitera Pengganti

dto

**AZIS WIRAWAN, SH**

## **Perincian Biaya :**

- Biaya Pendaftaran .....Rp. . 30.000.-
- Biaya ATK .....Rp. .. 50.000.-
- Relaas Panggilan .....Rp.... 300.000.-
- Redaksi.....Rp. 5.000.-
- Materai.....Rp 6.000.-
- Jumlah .....Rp. 391.000.-

(terbilang: tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Salinan Resmi Putusan  
Untuk Kepentingan Dinas  
Panitera

**ZAILANI SYAHIB, SH**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

NIP. 19590314.198606 1.001

#### 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)