



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor: 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl

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

Pengadilan Negeri Bengkulu Kelas IA yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam gugatan antara :

Endang Meriyanto, Tempat Tanggal Lahir di Lubuk Durian, 10 Mei 1967, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Kenanga 14, RT. 007 RW. 002, Kelurahan Kebun Kenanga, Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu, yang dalam perkara ini diwakili oleh ANTONO, SH.,MH, Pekerjaan Advokat, berkantor cabang di Ovelia Gallery, Jl. Mayjen Sutoyo No. 08 Kelurahan Tanah Patah Kecamatan Ratu Agung, Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dengan register Nomor 215/SK/V/2019/PN.Bgl yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT

### **MELAWAN**

1. AGUSTINA Alias AGOESTINA, lahir di Plaju, pada tanggal 03 Agustus 1946, Pekerjaan mengurus rumah tangga, Alamat sebelumnya di Jl. Cemara, Komplek Villa Melati Permai A-5, RT. 025 RW. 005, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, Provinsi Sumatera Selatan. Alamat sekarang di Jl. Indotama Raya No. C38, Perumahan Indotama Regency, Kelurahan Talang Rimbo Lama, Kabupaten Rejang Lebong Provinsi Bengkulu, yang dalam perkara ini diwakili oleh NAGA SAKTI SH.,CTL.,CCL dan WIWIN HAJI SAPUTRA, SH. CTL.,CCL advokat dan konsultan Hukum pada kantor hukum Naga Sakti .,SH.,CTL.,CCL dan Rekan yang beralamat di Jl Sedap Malam Pantai Panjang Kota Bengkulu berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 April 2020 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dengan register Nomor 138/ SK/IV/2020 /PN.Bgl yang *Selanjutnya* disebut sebagai Tergugat I
2. TOMI TITO IRAWAN, Jenis kelamin Laki-laki, Umur 45 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jl. Nur Arifin No. 39 RT. 001 RW. 001 Kelurahan Pelabuhan Baru Kecamatan Curup Tengah, Kabupaten rejang Lebong Provinsi Bengkulu. yang dalam perkara ini diwakili oleh NAGA SAKTI SH.,CTL.,CCL dan WIWIN HAJI SAPUTRA, SH. CTL.,CCL advokat dan konsultan Hukum pada kantor hukum Naga Sakti .,SH.,CTL.,CCL dan Rekan

Halaman 1 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlatar di Jl Sedap Malam Pantai Panjang Kota Bengkulu berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 April 2020 yang telah didaftarkan di kepaniteraan pengadilan Negeri Bengkulu dengan register Nomor 138/SK/IV/2020 /PN.Bgl Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;

3. MAYA SARI, Perempuan, Umur 40 Tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat terakhir di Jl. Cemara Komplek Villa Melati Permai A-5 RT. 025 RW. 005, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan yang Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III ;
4. RENALDY TANDU KALLO, Laki-laki, Umur 47 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Pondok Ungu Permai Blok F 3/10 RT. 001 RW. 12 Kelurahan Kaliarang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi. yang Selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV ;
5. NOTARIS RIZFITRIANI ALAMSYAH, SH., Notaris yang berkedudukan di Bengkulu, berlatar di Jl. Letjend. S. Parman No. 26, RT. 10 Kelurahan Penurunan, Kecamatan Ratu Samban, Kota Bengkulu. yang dalam perkara ini diwakili oleh FEBRIL AMYAS, SH., MKn dan EPANDRI, SH advokat, pengacara pada kantor hukum H Febril Amyas, SH., Mkn dan Rekan yang berlatar di Jalan S Parman No. 25 Padang Jati Kota Bengkulu berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 1 Juli 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dengan register Nomor 272/SK/VII/2019/PN.Bgl yang Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat ;

## **PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;**

Telah membaca gugatan dan jawaban

Telah membaca replik dan duplik

Telah melihat bukti-bukti surat Penggugat dan tergugat dipersidangan ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi Penggugat dan tergugat ;

Telah Membaca kesimpulan

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya tertanggal 20 Mei 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu dengan register Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa benar pada tanggal 28 September 2015 Tergugat I sedang berada di Palembang, melalui komunikasi telepon meminta Penggugat untuk membeli dua bidang tanah milik Tergugat I dengan harga Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);

Halaman 2 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

2. Bahwa benar tanah yang akan dijual oleh Tergugat I ke Penggugat adalah tanah yang telah dijadikan agunan atau jaminan pinjaman Tergugat I yang sudah lama jatuh tempo pembayaran pada hari Senin tanggal 28 September 2015 namun Tergugat I tidak mampu membayarnya lagi di PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
3. Bahwa benar syarat yang diajukan Tergugat I ke Penggugat agar bersedia terlebih dahulu Penggugat membantu membayarkan pinjaman kredit Penggugat I sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ke PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu, dan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayar tunai ke Tergugat I setelah akta perjanjian jual beli ditandatangani;
4. Bahwa benar Penggugat telah meminta Tergugat I untuk menyelesaikan terlebih dahulu hutangnya ke PT. Bank UOB (Tbk) cabang Bengkulu, namun Tergugat menjawab bahwa Tergugat I tidak memiliki kemampuan untuk membayar hutang tersebut yang mana kalau tidak dibayarkan maka kesempatan Tergugat untuk menebus hutangnya akan gugur, dan agunan berupa Sertifikat Hak Milik akan ditarik ke PT. Bank UOB (Tbk) Pusat di Jakarta;
5. Bahwa benar dengan etiket baik Penggugat membantu Tergugat I atas penyelesaian hutangnya dan Penggugat juga ingin membeli tanah milik Tergugat I tersebut, maka Penggugat meminta pengunduran penyelesaian hutang Tergugat I ke PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu, selama 3 hari kedepan dengan alasan karena posisi Tergugat I pada tanggal 28 september 2015 masih berada di kota Palembang Sumatera Selatan, oleh karena permohonan tersebut, sehingga pada tanggal 29 September 2015 Penggugat telah mendepositkan dana sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) di PT. Bank UOB (Tbk) cabang Bengkulu dan telah disepakati diblokir sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) untuk menjamin bahwa hutang Tergugat I tersebut akan diselesaikan apabila tercapai kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan ahli warisnya secara autentik / notarial di hadapan Notaris;
6. Bahwa benar Tergugat I menindak lanjuti pembicaraan di telepon dengan Penggugat tersebut, sehingga pada tanggal 29 September 2015, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menemui Penggugat di Kantor Penggugat di Bengkulu, dan atas pertanyaan Penggugat mengapa Tergugat IV tidak hadir ? dijawab oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bahwa Tergugat IV tidak dapat hadir karena masalah ongkos ke Bengkulu, namun Tergugat IV telah menyetujui penjualan tersebut dilakukan oleh Tergugat I dan II, III saja, dan mengirimkan copy KTP Tergugat IV.

Halaman 3 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat menyampaikan keterangan bahwa ingin menjual dua bidang tanah milik mereka yaitu :

- a. Satu bidang tanah hak milik Sertifikat Nomor 02/DB Kelurahan Dusun Besar (sekarang Timur Indah), seluas 16.570 M2 (enam belas ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) diuraikan dalam gambar situasi tanah tertanggal 06-07-1979 Nomor 152/PT/BU/1979 terletak di Provinsi Bengkulu, Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang Kota Bengkulu), Kecamatan Talang IV (sekarang Singaran Pati) Kelurahan Dusun Besar (sekarang Timur Indah) tercatat atas nama **AGOESTINA** berdasarkan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria untuk bagian Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bengkulu Utara tertanggal 05-12-1981.
  - b. Satu bidang tanah hak milik Sertifikat Nomor 03/DB Kelurahan Dusun Besar (sekarang Timur Indah), seluas 18.100 M2 (delapan belas ribu seratus meter persegi) diuraikan dalam gambar situasi tanah tertanggal 06-07-1979 Nomor 151/PT/BU/1979 terletak di Provinsi Bengkulu, Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang Kota Bengkulu), Kecamatan Talang IV (sekarang Singaran Pati) Kelurahan Dusun Besar (sekarang Timur Indah) tercatat atas nama JOHN TANDOEKALLO berdasarkan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria untuk bagian Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bengkulu Utara tertanggal 05-12-1981.
7. Bahwa benar Penggugat menyampaikan kepada para Tergugat bahwa para Tergugat tidak memiliki dasar hukum atas jual beli yang dimaksudkan, kecuali terlebih dahulu Tergugat I melunasi tunggakan pinjamannya di PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu, namun Tergugat I meminta tolong kepada Penggugat agar bersedia melunasi hutang Tergugat I tersebut agar Tergugat I memiliki dasar hukum atau legal standing untuk jual beli tanah objek dalam perkara ini;
  8. Bahwa benar Penggugat bersedia melunasi hutang Tergugat I di PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu, atas permintaan tolong Tergugat I dan permintaan staff PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu, agar pelunasan hutang pinjaman Tergugat I langsung dibayarkan oleh Penggugat ke PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu, dan Penggugat meminta agar terlebih dahulu dibuatkan perjanjian dalam akta notaris untuk jual beli tanah milik Tergugat I tersebut, dan para Tergugat bersedia melakukan perjanjian yang dimintakan oleh Penggugat.
  9. Bahwa benar Pada Tanggal 29-09-2015 Pengugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, bersama Sdr. Gunziryadi, S.Hut yang juga membeli tanah

Halaman 4 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dengan SHM No. 02/D.B atas nama Agoestina, menghadap Turut Tergugat (Notaris Rizfitriani Alamsyah, SH) beralamat di Jalan Letjend S Parman Nomor 26 Kota Bengkulu dan sepakat menandatangani Akta Perjanjian Melangsungkan Jual Beli Nomor 75 tanggal 29 September 2015, yang berisi:

- 1) Bahwa Para Tergugat berjanji dan mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat yang dengan ini pula berjanji dan mengikat diri untuk membeli tanah dan bangunan dari pihak para Tergugat, yaitu atas satu bidang tanah hak milik Sertifikat Nomor 03/DB Kelurahan Dusun Besar (sekarang Timur Indah), seluas 18.100 M<sup>2</sup> (delapan belas ribu seratus meter persegi) diuraikan dalam gambar situasi tanah tertanggal 06-07-1979 Nomor 151/PT/BU/1979 terletak di Provinsi Bengkulu, Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang Kota Bengkulu), Kecamatan Talang IV (sekarang Singaran Pati) Kelurahan Dusun Besar (sekarang Timur Indah) tercatat atas nama JOHN TANDOEKALLO berdasarkan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria untuk bagian Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bengkulu Utara tertanggal 05-12-1981, dan terhitung dari tanggal perjanjian dan untuk seterusnya dikemudian hari, maka para Tergugat tidak berhak untuk menjual/memindahkan hak, mengoperkan atau menjaminkan/mengagunkan atau menyewakan atau menyerahkan penggunaan tanah dan bangunan dengan cara bagaimanapun kepada orang/pihak siapapun, kecuali menjual tanah dan bangunan kepada Penggugat,
- 2) Bahwa Pengugat dan para Tergugat menetapkan harga jual beli tanah dan bangunan seluas 18.100 M<sup>2</sup> adalah sebesar Rp. 392.000.000,- (tiga ratus Sembilan puluh dua juta rupiah) yang berarti harga permeter tanah tersebut adalah sebesar Rp. 21.657,5 / M<sup>2</sup> (dua puluh satu ribu enam ratus lima puluh tujuh point lima rupiah) / M<sup>2</sup>, tata cara pembayaran sebagai berikut :
  - a) Uang muka sebesar Rp. Rp. 104.500.000,- (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar dengan cara tunai untuk pelunasan hutang Pihak Tergugat ke PT. Bank UOB Cabang Bengkulu, yang akan dibayarkan langsung ke PT. Bank UOB Cabang Bengkulu, dan setelah sertifikat asli dikeluarkan oleh PT. Bank UOB Cabang Bengkulu kepada Pihak Tergugat, Tergugat I langsung menyerahkan SHM tersebut kepada Penggugat.

Halaman 5 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b) Angsuran kedua sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat ke para Tergugat secara tunai pada saat perjanjian ditandatangani,

c) Sisanya sebesar Rp. Rp. 237.500.000 (dua ratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar Penggugat dalam waktu 6 (enam bulan) terhitung pada saat Sertifikat Asli diterima oleh Penggugat yakni selambat-lambatnya pada tanggal 30-04-2016, namun sebelum pembuatan akte jual beli ditandatangani, Tergugat I ada juga meminta dan telah menerima uang dari Penggugat,

10. Bahwa para Tergugat didalam perjanjian tersebut menjamin kepada Penggugat bahwa Tanah dan Bangunan adalah milik para Tergugat, "tidak ada orang lain/pihak lain yang turut memiliki atau mempunyai hak berupa apapun, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan/agunan atas sesuatu hutang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya berupa apapun, baik sekarang maupun di kemudian hari pihak kedua tidak akan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak di atasnya karena pihak pertama dengan ini membebaskan pihak kedua mengenai hal-hal tersebut".

11. Bahwa benar Penggugat telah membayar sebagai uang muka atas jual beli tanah dan bangunan tersebut sebesar RP. 104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pelunasan hutang para Tergugat di PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu, Penggugat juga telah membayar kepada para Tergugat sebesar Rp. 40.000.000,- (seratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Akta Perjanjian untuk Melangsungkan Jual Beli No.75 tanggal 29 September 2015, dan para Tergugat juga ada meminta uang kepada Penggugat sebesar Rp. 32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah), dan Penggugat juga telah melunasi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang tertunggak oleh para Tergugat, sehingga sisa yang belum dibayar Penggugat kepada para Tergugat adalah :

a. Bila luasan tanah yang dijual masih tetap seluas 18.100 M<sup>2</sup> adalah :

$$\begin{aligned} & \text{Rp } 392.000.000 - (\text{Rp. } 104.500.000 + 40.000.000 + 32.000.000) \\ & = \text{Rp. } 392.000.000 - 176.500.000 \\ & = \text{Rp. } 215.500.000,- \text{ (dua ratus lima belas juta lima ratus ribu rupiah)} \end{aligned}$$

Atau

b. Bila luasan tanah yang dijual tidak lagi seluas 18.100 M<sup>2</sup>, karena tumpang tindih dengan pihak lain, maka

$$\begin{aligned} & = \text{Luasan tanah yang tersisa} \times \text{Rp. } 21.657,5 \\ & = 0 \times 21.657,5 \end{aligned}$$

Halaman 6 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

= 0

12. Bahwa benar berdasarkan Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor : 75 tanggal 29 September 2015, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 03/D.B atas nama JHON TANDOEKALLO (suami dari Tergugat I) seharusnya sudah diserahkan kepada Penggugat setelah Penggugat menyelesaikan hutang Tergugat I di PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu, dan sisa pembayaran jual beli akan Penggugat lunasi pada saat pembuatan Akta Jual Beli (AJB) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 03/D.B tersebut;
13. Bahwa benar Penggugat ada berkomunikasi dan menyampaikan kepada Tergugat I agar segera melengkapi syarat-syarat jual beli yang dimintakan oleh Turut Tergugat sebagai kewajiban Para Tergugat untuk melangsungkan Akta Jual Beli, namun hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bengkulu, para Tergugat tidak dapat melengkapi seluruh syarat-syarat jual beli yang diminta oleh Turut Tergugat sebagaimana peraturan yang berlaku di Indonesia, yaitu :
- 1) Surat keterangan kematian dari kelurahan
  - 2) Surat pernyataan ahli waris diketahui lurah dan camat.
  - 3) Surat keterangan ahli waris diketahui lurah dan camat
  - 4) Surat persetujuan ahli waris diketahui lurah dan camat
  - 5) KTP dan Kartu Keluarga seluruh ahli waris
  - 6) Bukti setor asli pengukuran tahun 2010 dan Peta hasil pengukuran.
  - 7) Pencabutan blokir di BPN Kota Bengkulu
14. Bahwa benar setelah penandatanganan Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor : 75 tanggal 29 September 2015, tepatnya pada tanggal 20 Juli 2016 sampai dengan 02 Agustus 2016, Tergugat I ada mengakui bahwa objek tanah dan bangunan yang di jual kepada Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 03/D.B atas nama Tergugat I seluas Seluas 18.5100 M<sup>2</sup>, gambar situasi tanah tertanggal 06-07-1979, Nomor : 151/PT/BU/1979 tersebut telah ada pihak-pihak yang menguasai dan menyerobot tanah tersebut, karena Para Tergugat telah melakukan pengukuran ulang pada tahun 2010, jauh sebelum penandatanganan Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor : 75 tanggal 29 September 2015, dengan fakta-fakta sebagai berikut :
- a. Tumpang tindih dengan penguasaan fisik bidang tanah oleh Ibu Zaleha,
  - b. Tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan milik Pemerintah Provinsi Bengkulu Nomor P.00069/2000 dan GST.81/PT/BU/1984,
  - c. Penggugat tidak dapat menguasai tanah dalam objek perkara ini (Sertifikat Hak Milik Nomor 03/D.B atas nama Tergugat I seluas Seluas 10.000 M<sup>2</sup>) sesuai isi perjanjian.

Halaman 7 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa untuk kejelasan adanya tumpang tindih atas objek tanah jual beli dalam perkara ini, dan guna mengantisipasi jika Penggugat dinyatakan mengada-ada di dalam gugatannya maka dipandang perlu agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk melaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS);
16. Bahwa mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"
17. Bahwa benar para Tergugat telah melanggar dan atau melakukan perbuatan melawan hukum atas isi Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor : 75 tanggal 29 September 2015 guna meningkatkan ke pembuatan Akta Jual Beli (AJB) diantaranya :
- Para Tergugat menjamin kepada Penggugat bahwa Tanah dan Bangunan adalah milik para Tergugat, tidak ada orang lain/pihak lain yang turut memiliki atau mempunyai hak berupa apapun, pihak pertama (para tergugat) dengan ini membebaskan pihak kedua (penggugat) mengenai hal-hal tersebut", NAMUN pada faktanya di ditanah tersebut terdapat penguasaan fisik atas bidang tanah tersebut oleh pihak lainnya,
  - Para Tergugat memblokir Sertifikat No.03/D.B atas nama Jhon Tandoekallo di BPN Kota Bengkulu,
  - Para Tergugat tidak menyerahkan Sertifikat No. 03/D.B Kelurahan Dusun Besar seluas Seluas 10.000 M<sup>2</sup> kepada Penggugat setelah Penggugat melunasi hutang para Tergugat di Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu,
- Adalah Perbuatan Melawan Hukum atas isi perjanjian No. 75 tanggal 29 September 2015, karena perbuatan-perbuatan para Tergugat tersebut di atas telah menerbitkan kerugian materi dan inmateri yang cukup besar kepada Penggugat;
18. Bahwa Penggugat sudah cukup lama menunggu itikad baik para Tergugat untuk memenuhi perikatan sebagaimana Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor 75 tanggal 29 September 2015, namun tidak ada itikad baik Para Tergugat untuk memenuhi isi Akta Perjanjian tersebut,
19. Bahwa untuk kepentingan Penggugat yang akan mendirikan bangunan / property di atas tanah dalam perkara a quo yang selama ini tertunda, dan guna menghindari timbulnya kerugin yang lebih besar atas Penggugat, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo mengeluarkan Putusan Provisional sebagai berikut :

Halaman 8 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengizinkan Penggugat untuk menguasai dan memanfaatkan tanah dalam perkara a quo sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 03/D.B atas nama Jhon Tandoekallo seluas Seluas 10.000 M<sup>2</sup>
- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mengusir pihak-pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa hak di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 03/D.B atas nama Jhon Tandoekallo seluas Seluas 10.000 M<sup>2</sup>

20. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut di atas, telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian Materil berupa :

- a. Luasan tanah seluas 18.100 M<sup>2</sup>, saat inimenjadi 0 M<sup>2</sup> (nol meter persegi) karena dikuasai oleh pihak lain, yang saat gugatan ini didaftarkan telah mencapai harga sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) / M<sup>2</sup>, sehingga bila dirupiahkan menjadi Rp. 2.715.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima belas juta rupiah),
- b. Biaya honorarium Penasehat Hukum untuk proses perkara Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bgl di Pengadilan Negeri Bengkulu atas gugatan wanprestasi Tergugat I, sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah),
- c. Biaya honorarium Penasehat Hukum untuk proses perkara Nomor Nomor 11/PDT/2019/PT BGL di Pengadilan Tinggi Bengkulu atas upaya banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 29/Pdt.G/2018/PN Bgl, sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah),
- d. Biaya honorarium Penasehat Hukum untuk proses penyelesaian perkara a quo di Pengadilan selama 5 (lima) bulan (vide Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 2014 tentang Penyelesaian Perkara di Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada 4 (empat) lingkungan Peradilan), dan di Mahkamah Agung hingga keputusan mempunyai kekuatan hukum tetap, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah),

21. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut di atas, telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian Immateril berupa :

- a. Hilangnya keuntungan (pemasukan uang) bilamana tanah dalam perkara ini dapat dikuasai Penggugat sehingga telah dilakukan pembangunan perumahan (property) sebanyak 40 unit untuk dijual sejak tahun 2015, sebesar Rp. 1000.000.000,- (satu milyar rupiah),
- b. Terkurusnya waktu, pikiran dan tenaga Penggugat karena harus menyelesaikan permasalahan hukum ini, yang kiranya dapat ditaksi dengan nilai uang yakni sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)

Halaman 9 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa dengan demikian total kerugian yang diderita Penggugat akibar dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan para Tergugat yang terdiri dari kerugian materil dan kerugian immateril adalah sebagai berikut :

- Kerugian Materil sebesar Rp. 3.065.000.000,-
  - Kerugian Immateril sebesar Rp. 3.000.000.000,- +
- Total kerugian Rp. 6.065.000.000,-

(Enam milyar enam puluh lima juta rupiah)

23. Bahwa ketentuan tuntutan ganti kerugian dapat dimintakan atas Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, oleh karenanya Penggugat dapat meminta kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mengganti kerugian yang nyata telah diderita Penggugat dan sekiranya akan diderita (Materil) maupun keuntungan yang akan diperoleh dikemudian hari (Immateril) (Prof. Rosa Agustina, Perbuatan Melawan Hukum, Pasca Sarjana FHUI, 2003)

24. Bahwa benar agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia, mohon Yang Mulia Majelis Hakim diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas :

- a. Sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor : 03/D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 10.100 M<sup>2</sup>, diuraikan dalam gambar situasi tanah tertanggal 06-07-1979 Nomor 151/PT/BU/1979 terletak di Provinsi Bengkulu, Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang Kota Bengkulu), Kecamatan Talang IV (sekarang Singaran Pati) Kelurahan Dusun Besar (sekarang Timur Indah) tercatat atas nama **JHON TANDOEKALLO** berdasarkan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria untuk bagian Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bengkulu Utara tertanggal 05-12-1981,
- b. Buku Sertifikat Hak Milik Nomor : 03/D.B Kelurahan Dusun Besar, seluas 18.100 M<sup>2</sup> atas nama **JHON TANDOEKALLO**,
- c. Rumah Tergugat I yang terletak di Jl. Indotama Raya No. C38, Perumahan Indotama Regency, Kelurahan Talang Rimbo Lama, Kabupaten Rejang Lebong Provinsi Bengkulu,
- d. Benda benda bergerak dan tak bergerak lainnya milik para Tergugat

25. Bahwa benar agar putusan ini nantinya tidak sia-sia (Illusionir) dan dapat dilaksanakan secara sukarela oleh para Tergugat, sekiranya memang wajar apabila para Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) / hari untuk setiap keterlambatan / kelalaian para Tergugat melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

Halaman 10 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa Penggugat sudah meminta Turut Tergugat yang memegang Sertifikat tanah dalam perkara a quo untuk diserahkan kepada Penggugat, namun Turut Tergugat hanya mau menyerahkan apabila telah ada putusan pengadilan yang memerintahkan Turut Tergugat untuk memberikan kepada Penggugat;

Berdasarkan uraian posita gugatan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu melalui yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus ini dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor 75 tanggal 29 September 2015 adalah syah menurut hukum,
3. Memerintahkan Para Tergugat untuk melanjutkan pembuatan Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02/D.B Kelurahan Dusun Besar, seluas 16.570 M<sup>2</sup> dari para Tergugat kepada Penggugat;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tidak melaksanakan dan melanggar isi Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli Nomor 75 tanggal 29 September 2015 hingga tidak dapat diteruskan menjadi Akta Jual Beli adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk memenuhi syarat-syarat pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku melalui Turut Tergugat guna meneruskan pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Turut Tergugat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mengembalikan jumlah luasan asal tanah pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 03/D.B Kelurahan Dusun Besar, seluas 18.100 M<sup>2</sup> sebagaimana isi Akta Perjanjian Untuk Melangsungkan Jual Beli nomor 75 tanggal 29 September 2015;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar seluruh kerugian Penggugat sebagai berikut :

- Kerugian Materil sebesar	Rp. 3.065.000.000,-
- Kerugian Immateril sebesar	Rp. 3.000.000.000,-
	+
Total kerugian	Rp. 6.065.000.000,-

(Enam milyar enam puluh lima juta rupiah)
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) / hari untuk setiap keterlambatan / kelalaian para

Halaman 11 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menyerahkan Buku Sertifikat Hak Milik Nomor : 03/D.B Kelurahan Dusun Besar, seluas 18.100 M<sup>2</sup> atas nama JHON TANDOEKALLO kepada Penggugat tanpa harus menunggu keputusan pengadilan;
  10. Meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas :
    - a. Sebidang tanah Hak Milik Sertifikat Nomor : 03/D.B Kelurahan Dusun Besar seluas 18.100 M<sup>2</sup>, diuraikan dalam gambar situasi tanah tertanggal 06-07-1979 Nomor 151/PT/BU/1979 terletak di Provinsi Bengkulu, Kabupaten Bengkulu Utara (sekarang Kota Bengkulu), Kecamatan Talang IV (sekarang Singaran Pati) Kelurahan Dusun Besar (sekarang Timur Indah) tercatat atas nama JHON TANDOEKALLO berdasarkan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria untuk bagian Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bengkulu Utara tertanggal 05-12-1981, .
    - b. Rumah Tergugat I yang terletak di Jl. Indotama Raya No. C38, Perumahan Indotama Regency, Kelurahan Talang Rimbo Lama, Kabupaten Rejang Lebong Provinsi Bengkulu,
    - c. Benda bergerak dan benda tak bergerak lainnya milik para Tergugat,
  11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Bilamana Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka sudi kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa berdasarkan penetapan hari sidang Penggugat hadir kuasa hukumnya sedangkan tergugat I dan tergugat II hadir sendiri dipersidangan dikarenakan telah mencabut surat kuasanya dari kuasa hukumnya terdahulu yakni ZAINAL ABIDIN TUATOY, S.Sy.,M.H dan HEFFER SATRIA,S.H dan pada persidangan hari Senin 13 Maret 20 Tergugat I dan II menunjuk kembali kuasa hukumnya sendiri yakni NAGA SAKTI SH.,CTL.,CCL dan WIWIN HAJI SAPUTRA, SHI. CTL.,CCL adapun tergugat III dan tergugat IV tidak hadir dipersidangan baik dirinya sendiri ataupun menyuruh kuasanya sedangkan Turut Tergugat hadir kuasa hukumnya ;

Menimbang, berdasarkan PERMA Nomor 1 tahun 2016 tentang prosedur mediasi, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian dan oleh karenanya telah menunjuk DWI PURWANTI, SH sebagai Hakim Mediator, akan tetapi

Halaman 12 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan laporan mediator tanggal 15 Oktober 2019, upaya perdamaian tidak berhasil sehingga dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang pada pokoknya tetap dipertahankan oleh penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 22 Januari 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

. Keterangan Penggugat tidak benar karena :

- a. Pada tanggal 28 September 2015 Tergugat I tidak berada di Palembang karena Tergugat I dan Tergugat III (mayasari) sedang berada di Curup dirumah Tergugat II (Tommy Tito Irawan) karena pada tanggal 29 September 2015 Penggugat sendiri mengajak para Tergugat untuk bertemu di Bengkulu (dikantor Notaris Rizfitriani Alamsyah, Sh) untuk melakukan jual beli tanah para Tergugat dan sekaligus menerima pembayaran. Bahkan Penggugat membantu ongkos transportasi sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah).
- b. Perlu dijelaskan bahwa Tergugat I tidak pernah menghubungi Penggugat melalui telepon apalagisampai meminta Penggugat untuk membeli tanah dengan harga Rp. 700.000.000,- karena Tergugat I tidak mengenal Penggugat dan tidak mengetahui nomor teleponnya.
- c. Penggugat sendiri yang datang ke Palembang mencari dan menemui Tergugat I pada bulan Januari atau Februari 2015 dan Penggugat mengatakan ingin membeli tanah para Tergugat dengan harga Rp. 700.000.000,- bahkan Penggugat sudah menyiapkan surat jual beli yang dibawanya dari Bengkulu
- d. Dengan itikad baik Tergugat I menjelaskan situasi dan kondisi tanah para Tergugat (sertifikat diagunkan di Bank Buana Indonesia/ BBJ Cabang Bengkulu dan ada beberapa penyerobotan/ bahkan Tergugat I memberi beberapa Surat (fotokopi) penting yang ada hubungannya. Dan semua resiko akan ditanggung oleh Penggugat karena Tergugat I meni lai Penggugat sebagai orang yang mempunyai itikad baik, maka Tergugat I menandatangani suratjual beli yang dibawa Penggugat. Secara logika tanah seluas 3,4 Ha adalah terlalu murah kali dijual seharga Rp. 700.000.000,- tetapi karena semua resiko ditanggung pembeli/ Penggugat maka Tergugat I bersedia menjual tanah tersebut.
- e. Beberapa lama kemudian Penggugat datang lagi ke Palembang mencmui Tergugat I dengan membawa surat kuasa dari Tergugat kepada pengacara Nedyanto Ramadhan Akil, SH, surat tersebut juga

Halaman 13 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah disiapkan dari Bengkulu, Tergugat I menandatangani surat tersebut karena tetap menilai Penggugat sebagai orang yang beritikad baik, karena menyiapkan pengacara untuk melindungi Tergugat I

- f. Dengan uraian panjang lebar diatas Penggugat benar-benar menerangkan/ membohongi semua pihak
2. Keterangan Penggugat adalah bohong/ tidak benar karena tanah para Tergugat dijadikan agunan di Bank Buana Indonesia (BBJ) Cabang Bengkulu, sekarang PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu bukan karena para Tergugat mempunyai hutang tetapi karena dupinjam oleh teman (Alm) John Tandukallo, SH (suami Tergugat I) dan sudah jatuh tempo sejak tahun 1992. Tetapi pada tahun 2014 pimpinan PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu menghubungi Tergugat I bahwa para Tergugat diberi kesempatan untuk menebus kedua sertifikat. Dan mengenai uang sejumlah Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) bukan hutang Tergugat I tetapi itu adalah nilai yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I dan disetujui oleh pimpinan PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu untuk menebus 2 sertifikat di Bank Tersebut.
3. Keterangan Penggugat adalah bohong/ tidak benar karena dalam pembicaraan di Palembang sejak awal Penggugat bersedia membeli tanah Tergugat I sebesar Rp. 700.000.000,- bersih. Tidak termasuk harga menebus sertifikat dan pada waktu itu Tergugat I dan Penggugat sendiri belum mengetahui harga penebusan senilai Rp. 200.000.000,- karena belum menghubungkan pimpinan PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu.  
Mengenai uang Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) diberikan oleh Penggugat di Kantor Ovelia Gallery pada tanggal 30 September 2015 itupun dipotong Rp. 10.000.000,- untuk honor pengacara Nedyanto, SH yang bukan kewajiban dari Tergugat I
4. Keterangan Penggugat adalah bohong/ tidak benar karena penebusan sertifikat adalah kewajiban Penggugat selaku pembeli dan hal ini sudah dibicarakan sejak Penggugat datang kerumah Tergugat I di Palembang dan PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu tidak pernah mengatakan hal demikian.
5. Keterangan Penggugat adalah bohong/ tidak benar karena penebusan sertifikat para Tergugat dilakukan pada tanggal 30 September 2015 (Bukan Tanggal 29 September 2015) dimana para

Halaman 14 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, II dan III ikut hadir di Bank karena bapak Cindy meminta supaya Tergugat I selaku pemegang sertifikat tersebut harus hadir tanpa kehadiran Tergugat I pimpinan Bank tersebut (Bapak Cindy) tidak akan menerima uang dari siapapun. Dan juga tidak benar kalau pada tanggal 28 September 2015 masih berada di Palembang

6. Keterangan Penggugat adalah bohong/ tidak benar karena seandainya Tergugat I pada tanggal 28 September 2015 masih, berada di Palembang (lihat keterangan Penggugat no. 5 diatas) apakah mungkin pada tanggal 29 September 2015 sudah berada di kantor Penggugat (Ovelia Gallery) di Bengkulu ? dengan usia Tergugat I yang mencapai 69 tahun (pada waktu itu) dan datang dengan travel (bukan kapal terbang) suatu hal yang mustahil.

Juga mengenai ketidak hadirannya Tergugat IV (Renaldy Tandukallo) Penggugat tidak pernah menanyakannya karena Penggugat melalui pengacara Nedyanto, SH sudah meminta fotokopi KTP Tergugat IV sebelum dilakukannya pertemuan di Kantor Notaris. Dan Tergugat I melalui E-mail di Palembang mengirim data Tergugat IV ke E-Mail pengacara Nedyanto yang berkode @yahoo.co.id 0899-2357380 Apabila Penggugat tidak mengetahuinya, itu adalah kesalahan pengacara juga menjadi pertanyaan karena nama anak Tergugat I yaitu Tergugat IV tidak tercantum dalam surat perjanjian pengikatan jual beli tanggal 29 September 2015 sedangkan data sudah dikirim melalui pengacara Nedyanto, SH atas permintaan Notaris. perlu dijelaskan bhwa Penggugat sendiri melalui Notaris sudah menyiapkan surat perjanjian pengikatan jual beli yang sudah diketik rapi sehingga tidak perlu para Tergugat menerangkan bahwa ingin menjual tanah karena sejak awal Januari/ Februari 105 Penggugat yang mengatakan ingin membeli tanah para Tergugat.

7. Keterangan Penggugat adalah bohong/ tidak benar karena sejak awal kedatangan Penggugat kerumah Tergugat I yang menjelaskan situasi dan kondisi tanah Tergugat I adalah Tergugat I sendiri tanpa diminta oleh Penggugat dan Tergugat I tidak pernah meminta tolong kepada Penggugat untuk melunasi pinjaman
8. Keterangan Penggugat adalah bohong/ tidak benar karena Tergugat I tidak pernah meminta tolong untuk dilunasi hutangnya mengenai pelunasan hutang adalah kewajiban pembeli/ Penggugat untuk menebus sertifikat diluar harga tanah (Rp. 700.000.000) dan staff/ pimpinan PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu hanya mau dilakukan

Halaman 15 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penebusan apabila pemilik sah sertifikat yaitu Tergugat I hadir sendiri bukan orang lain (Penggugat) demi keamanan pemilik sertifikat/ Bank sendiri.

9. Keterangan Penggugat adalah tidak benar karena sebelum dibacakan surat perjanjian pengikatan jual beli oleh Notaris, pada tanggal 29 September 2015, para Tergugat terutama Tergugat I. Dari sejak awal kedatangan Penggugat di Palembang dan dalam beberapa pembicaraan dengan Penggugat Tidak pernah sekalipun Penggugat menyebut nama Gunziryadi, S.Hut sebagai pembeli tanah Tergugat I. Dan nama Gunziryadi, S. Hut sudah tercantum dalam surat perjanjian pengikatan jual beli lama sebelum Tergugat I datang ke Bengkulu karena pencantuman nama Gunziryadi, S.Hut tanpa setahu/ seizin Tergugat I selaku penjual. Dan karena Tergugat I sudah memsuki usia lansia (69 waktu itu) maka keadaan tersebut membawa rasa "Shock" kepada Tergugat I, dan melakukan tindakan yang setengah sadar, yaitu mau menandatangani surat tersebut. Dan sangat disayangkan pengacara Nedyanto, SH tidak sedikitpun memberi saran/ nasihat selaku pengacara yang seharusnya melindungi kliennya. Perlu dijelaskan yang ditandatangani para Tergugat dan Penggugat pada tanggal 29 September 2015 berjudul : Surat Perjanjian Pengikatan jual Beli" tidak berjudul "Akta Perjanjian Melangsungkan Jual Beli Nomor 75"

Mengenai salinan "Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli" sampai sekarang (tahun 2020) para Tergugat tidak menerimanya. Tergugat I tidak mengetahui alasan Notaris tidak memberikan salinan surat tersebut. Dengan surat ini kami para Tergugat mohon kepada Bapak Hakim yang mulia, untuk dapat menolong para Tergugat menerima salinan surat tersebut yang merupakan hak Tergugat sebagai penjual. Isi dari akta perjanjian melangsungkan jual beli No. 75 adalah hasil perundingan antara Penggugat Endang Mariyanto dan Penggugat Gunziryadi, S.Hut karena bagi Tergugat 1 tanah dibeli dengan harga **Rp. 700.000.000,-** dan semua resiko ditanggung pembeli/ Penggugat.

10. Sebelum ditandatangani surat perjanjian tanggal 29. September 2015 di Bengkulu Penggugat sudah sejak awal bulan Januari/ Februari 2015 membawa ke Palembang surat perjanjian jual beli dan sudah mengetahui situasi dan kondisi tanah Tergugat.
11. Bahwa bagi Tergugat I Penggugat menebus sertifikat di Bank sebesar **Rp. 200.000.000,-** sebagai kewajiban Penggugat/ pembeli diluar hargaRp.

Halaman 16 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

700.000.000,-(Pembicaraan di Palembang) dan telah memberikan uang sebesar Rp. 90.000.000,-kepada Tergugat I karena yang Rp. 10.000.000 telah diminta kembali untuk membayar honor pengacara Nedyanton, SH yang sebetulnya adalah kewajiban dari Penggugat malah pengacara Nedyanto, SH sebelumnya minta Rp. 25.000.000, kepada Tergugat I yang Tergugat I tolak karena esok hari tanggal 1 Oktober 2015 Tergugat I dan III bermiat pulang kembali ke Palembang.

Dijelaskan disini para Tergugat memang ada meminta kepada Penggugat sejumlah uang, karena walaupun telah lewat 6 bulan sejak perjanjian tanggal 29 September 2015 Penggugat belum membayar sisa harga tanah sebesar Rp. 410.000.000,-sedangkan para Tergugat sangat membutuhkan biaya untuk kehidupan sehari-hari. Pemberian uang tidak sekaligus tetapi secara insidental sehingga Tergugat I timbul keraguan apakah Penggugat memang mampu atau tidak untuk membayar sisa harga tanah. Mengenai pembayaran pajak bumi dan bangunan bukanlah kewajiban Penggugat karena belum menjadi pemilik yang sah atas tanah Tergugat I Dan dikemudian hari ternyata uang yang dipakai oleh Penggugat bukanlah uang pribadi (pembeli mengatakan bahwa uang yang dipakai adalah hasil penjualan tanah dan rumah di Arga Makmur) tetapi uang perusahaan PT. Quantum Jakarta.

12. Keterangan Penggugat adalah keterangan yang betul-betul mau menang sendiri, karena bagi Tergugat I tidak mungkin menyerahkan sertifikat tanah apabila pembayaran sisa sebesar Rp. 410.000.000, tidak dibayar. Bagi Tergugat I penjualan 2 sertifikat adalah satu (1) kesatuan, tanpa dipecah-pecah sesuai kesepakatan pembicaraan antara Penggugat/ pembeli dengan penjual/ Tergugat I di Palembang
13. Dalam 2 (dua) kali pertemuan di rumah Tergugat I di Palembang Tergugat I sudah memberikan surat-surat penting ke Penggugat dan yang terakhir yang diminta Notaris melalui pengacara Nedyanto, SH adalah data fotokopi KTP Tergugat IV Renaldy Tandukallo) yang dikirim oleh Tergugat I melalui E-Mail pengacara Nedyanto, SH. Dan seandainya tidak lengkap apakah Notaris/ turut Tergugat I mau melaksanakan perjanjian tersebut ?

Perlu dijelaskan bahwa ad 6 )yaitu bukti setor asli pengukuran tahun 2010 dan peta hasil pengukuran sebelum terjadinya jual beli yang sudah menjadi akta resmi, surat asli tidak akan diserahkan. Ad 7 ) pemblokiran

Halaman 17 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah oleh BPN Kota Bengkulu diminta oleh para Tergugat karena para Tergugat mendapat informasi dari warga Kelurahan Timur Indah Penggugat sudah berani membuldozer dengan alat berat tanah disana sedangkan Penggugat bukan/belum pemilik yang sah

14. Keterangan Penggugat adalah tidak benar karena sejak awal niat Penggugat untuk membeli tanah Tergugat I sudah dijelaskan situasi dan kondisi tanah para Tergugat. Karena ada orang yang menyerobot tanah, maka Tergugat I dan suami Tergugat yaitu Letkol Pol (Porn) John Tandukallo melaporkan kejadian tersebut ke Lurah Timur Indah sehingga pada tanggal 4 April 2010 diadakan pertemuan antara Tergugat I dan suami dengan para penyerobot (termasuk keluarga ibu Zaleha) dan keputusannya adalah diadakannya pengukuran ulang tanah Tergugat I. Dan pada tanggal 22,23,24, dan 26 Juni 2010 diadakan pengukuran ulang dan dalam peta kepemilikan tanah bersertifikat milik BPN Kota Bengkulu nama Lukman (suami Ibu Zaleha) tidak ada sedangkan nama Tergugat I dan suami (John Tandukallo) ada tercantum dalam peta tersebut. Tetapi karena sertifikat asli tanah para Tergugat ada di Bank Buana Indonesia Bengkulu/ PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu maka Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum. Perlu kami jelaskan bahwa selama sertifikat diagunkan di Bank Buana Indonesia (BBJ) sejak tahun 1990 sampai dengan tahun 2014 maka yang berkuasa secara hukum atas tanah para Tergugat adalah Bank yang bersangkutan, sehingga penyerobotan tanah terjadi kami para Tergugat hanya bisa melaporkan kelurah Timur Indah.
15. Mengenai pemeriksaan setempat/ dilapangan kami para Tergugat menyerahkan kepada kebijaksanaan bapak Hakim yang mulia
16. Mengenai hal ini kami serahkan penilaian kepada bapak Hakim yang mulia, karena dengan uraian di atas dapat diketahui rekayasa Penggugat yang menimbulkan kerugian bagi orang lain/ Tergugat I
17. a. Sudah dijelaskan diatas bahwa Penggugat/ pembeli bersedia membeli tanah para Tergugat dan resiko yang ada ditanggung oleh pembeli/ Penggugat sehingga tidak alasan bagi Penggugat untuk menyalahkan Tergugat I
- b. Pemblokiran dilakukan karena Penggugat tanpa setahu/ seizin Tergugat 1 membuldozer dengan alat berat di tanah milik para Tergugat sehingga para warga Kelurahan Timur Indah melaporkan hal tersebut kepada Tergugat I (waktu itu masih berdomisili di Palembang)

Halaman 18 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Mengenai itikad baik maka para Tergugat juga sudah lama menunggu sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp. 410.000.000,- dari tahun 2016 s/d tahun 2020
19. Dalam hal ini kami para Tergugat menyerahkan kebijakan dan hati nurani kepada bapak hakim yang mulia karena apakah layak seorang pembeli/ Penggugat yang belum melunasi pembayaran harga tanah diizinkan menguasai tanah Tergugat // orang lain ?  
Dan untuk mengusir penyerobot tanah para Tergugat, menjadi kewajiban kami para Tergugat terus terang tidak akan menjual tanah tersebut dengan harga Rp. 700.000.000,- .karena akan menimbulkan kerugian kepada Pihak Tergugat.
20. Kerugian atas perbuatan Penggugat yang dialami para Tergugat juga tidak sedikit berupa
- Nilai harga tanah 3,4 Ha yang seharusnya dibayar oleh Penggugat sesuai kesepakatan di Palembang berjumlah Rp. 700.000.000,- (Tujuh Ratus Juta Rupiah)
  - Biaya honorarium penasihat hukum untuk proses perkara perdata No. 29/PDT. G/2018/PN.BGL dan No. 30/PDT.G/2018/ Pn.BGL sebesar Rp. 25.000.000,-
  - Biaya penasihat hukum untuk perkara No. 11/PDT.G/2019/PT.BGL dan perkara No.12/PDT.G/2019/PT.BGL sebesar Rp. 15.000.000,-
  - Biaya penasihat untuk kasasi ke Mahkamah Agung RI di Jakarta sebesar Rp. 50.000.000,-
  - Telah menjaminkan rumah Tergugat I di Komplek Indotama Blok C/38 senilai Rp. 300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah)
  - Pinjaman ke pihak ketiga sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah)
21. Secara immateriil berupa :
- Apabila Tergugat I menjual tanah seluas 3,4 Ha dengan harga yang wajar yaitu Rp. 150.000 ke pihak lain akan memperoleh uang sebesar lebih dari 4 milyar rupiah
  - Terkuraskanya waktu, pikran dan tenaga para Tergugat apalagi waktu para Tergugat mengetahui sudah direkasanya perjanjian di Notaris dengan masuknya pembeli kedua/ Penggugat Gunziryadi, S.Hut tanpa setahu/ seizin para Tergugat yang tidak bisa dinilai dengan uang sebesar apapun karena itu kami para Tergugat menyerahkan kepada Tuhan yang

Halaman 19 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maha adil, maha mengetahui untuk menentukan besarnya kerugian para Tergugat.

22. Dengan demikian total kerugian para Tergugat sebagai berikut:

Kerugian materiil sebesar	Rp. 1.740.000.000
<u>Kerugian immateriil sebesar</u>	<u>Rp. 4.000.000.000</u>
Total kerugian	Rp. 5.740.000.000 (Lima Milyard Tujuh Ratus Empat Puluh Juta Rupiah)

23. Dalam hal ini para Tergugat menyerahkan sepenuhnya kepada kebijaksanaan dan hati nurani Hakim yang mulia.

24. Mengenai sita jaminan (conservatoir Beslag) atas ad a dan ad b, selama Penggugat sendiri belum melunasi pembayaran seluruhnya, maka hak sepenuhnya kami serahkan kepada para hakim yang mulia begitujuga mengenai benda tidak bergerak (rumah) sudah menjadi agunan.

25. Seharusnya Penggugat dalam perjanjian melihat bahwa Penggugat sendiri diwajibkan membayar Rp. 500.000 setiap hari keterlambatan membayar sisa pembayaran sejak tahun 2016 s/d sekarang (setelah lewat waktu 6 bulan sejak ditandatanganinya tanggal 29 September 2015)

Berdasarkan uraian jawaban dari Tergugat, memohon kepada yang mulia para Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu dapat memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, karena:
  - a. Dalam sidang perkara perdata No. 29/PDT.G/2018/PN.BGL telah memenangkan Penggugat konvensi/ Ny. Agustina pada tanggal 8 Januari 2019
  - b. Dalam sidang perkara perdata No. 11 /PDT. G/2019/PT.BGL telah memenangkan Ny. Agustina/ Terbanding pada tanggal 9 Mei 2019Dengan putusan baik dari PN. BGL maupun PT. BGL kami mohon Bapak Hakim yang mulia menjadikan kedua putusan tersebut diatas sebagai ukuran/ pedoman dalam memberikan keputusan.
2. Membatalkan akta perjanjian untuk melangsungkan jual beli No. 75 tanggal 29 September 2015
3. Menolak permintaan Penggugat sehingga para Tergugat tidak melanjutkan pembuatan akta jual beli atas sertifikat hak milik No. 02/DB
4. Menyatakan bahwa Penggugat yang melakukan perbuatan melakukan hukum karena mempunyai niat/ mood yang buruk/ itikad tidak baik dengan memasukkan orang lain/ Gunziriyadi, S.Hut/ sebagai pembeli kedua dalam surat perjanjian pengikatan jual beli tanggal 29 September 2015

Halaman 20 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa Penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum karena mempunyai niat/ mood yang buruk/ itikad tidak baik dengan memasukkan orang lain/ Gunziryadi,S.Hut/ sebagai pembeli kedua dalam surat perjanjian pengikatan jual beli tanggal 29 September 2015 tanpa seizin/ setahu para Tergugat. Bahkan di Kantor Penggugat Ovelia Gallery, Penggugat hanya menyebut Gunziryadi, S.Hut sebagai saudaranya ini terjadi beberapa jam sebelum berkumpul di Kantor Notaris
5. Menolak permintaan Penggugat karena adanya itikad buruk dari Penggugat dan Tergugat yakin bahwa Notaris/ turut Tergugat juga tidak mengetahui apa yang dilakukan Penggugat
6. Menolak permintaan Penggugat karena kurangnya luas tanah bukan kesalahan para Tergugat, karena tanah ada dalam kekuasaan PT. Bank UOB (Tbk) Cabang Bengkulu juga kesalahan ada pada Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Bengkulu yang tanpa menyelidiki dilapangan mengeluarkan sertifikat diatas tanah yang sudah ada pemiliknya
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh kerugian para Tergugat sebesar:

- Kerugian materiil sebesar	Rp. 1.740.000.000
- Kerugian immateriil sebesar	Rp. 4.000.000.000
Total kerugian	Rp. 5.740.000.000 (Lima Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Juta Rupiah)
8. Menghukum Penggugat untuk membayar uang paksa kepada para Tergugat sebesar Rp. 500.000,- setiap hari keterlambatan sejak tanggal 29 April 2016 s/d sekarang (lewat 6 bulan sejak tanggal 29 September 2015 ketentuan ini terdapat di pasal 2 perjanjian untuk melangsungkan jual beli No.75
9. Menolak permintaan Penggugat untuk sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah hak milik sertifikat No. 03/DB karena yang melakukan wanprestasi adalah pernggugat sendiri. Begitu juga rumah Tergugat I yang terpaksa mengagungkannya kepada orang lain karena kerugian timbul akibat penjualan tanah kepada Penggugat.
10. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. ;  
Atau bilamana Hakim yang mulia berpendapat lain maka sudi kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).  
Menimbang, bahwa tergugat II menyatakan tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat;

Halaman 21 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa turut tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa selaku Turut Tergugat tidak ada kewajiban untuk membuat jawaban dalam perkara perdata, akan tetapi untuk memperjelas dan mempertajam perkara ini maka bersama ini Turut Tergugat memberikan jawaban, agar majelis yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara dimaksud mendapatkan gambaran yang jelas dan terang untuk pertimbangan hukumnya dalam rangka mengambil keputusan yang terbaik dalam perkara ini ;
2. Bahwa pada tanggal 29 September 2015 datang menghadap kepada kami, Notaris/PPAT, para pihak dalam perkara ini untuk melakukan jual beli bidang tanah :
  - I. Hak milik Nomor 02/DB, Dusun Besar seluas 16 570 M2 [enam belas ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi, yang diuraikan dalam gambar situasi tanah tertanggal 6-7-1979 nomor 152/PT/BU/1979 atas nama AGOESTINA/Tergugat I ;
  - II. Hak milik Nomor 03/DB, Dusun Besar, seluas 18 100 M2 [delapan belas ribu seratus meter persegi yang diuraikan dalam gambar situasi tanah tertanggal 6-7-1979 nomor 151/PT/BU/1979 atas nama JOHN TANDOEKALLO Alm, suami Tergugat I serta Ayah dari Para Tergugat;
3. Bahwa dikarenakan dokumen-dokumen sebagai syarat-syarat melakukan Jual Beli belum lengkap, antara lain seperti Sertifikat masih menjadi agunan di Bank dan dalam status siap lelang [sebagaimana keterangan lisan Tergugat I], belum adanya Surat Keterangan para ahli Waris dan lain-lain, maka disepakatilah untuk membuat Akta Perjajian Pengikatan Jual Beli [PPJB] ;
4. Bahwa dalam pengertiannya PPJB adalah suatu Perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli [AJB] dihadapan Notaris/PPAT dikarenakan adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT ;
5. Bahwa PPJB yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT merupakan akta otentik [vide pasal 1868 KUHPerdata], dalam kaitanya dengan akta otentik tersebut Pasal 1870 KUHPerdata telah memberikan penegasan bahwa suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya [terjemahan **R. Subekti**] ;
6. Bahwa Notaris/PPAT dalam rangka melakukan proses kerjanya mengajukan Flotting/Validasi/pengukuran ulang/pengecekan fisik melalui Kantor Badan

Halaman 22 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional [BPN] Kota Bengkulu yang diajukan Penggugat **Gunziryadi, S.Hut** ;

7. Bahwa berdasarkan Flotting/Validasi dari BPN Kota Bengkulu didapat bahwa objek tidak sesuai dengan keadaan dokumen/sertifikat antara lain adanya penguasaan pihak lain terhadap objek tanah yang berakibat berkurangnya luasan objek tanah;
8. Bahwa Notaris/PPAT kemudian mengajukan pengecekan sertifikat sebagai salah satu tahapan/syarat yang wajib dilakukan sebelum pelaksanaan Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT ke Kantor Badan Pertanahan Nasional [BPN] Kota Bengkulu yang kemudian mendapati adanya Blokir sertifikat objek yang dilakukan oleh Tergugat II, dalam hal ini saudara **Tomito Tito Irawan** ;
9. Bahwa akibat dari blokir tersebut membuat terhentinya proses pembuatan Akta Jual Beli, yang berakibat Notaris/PPAT tidak dapat melaksanakan prestasinya lebih lanjut. Yang dapat dilakukan Notaris/PPAT hanyalah menghimbau kepada para pihak untuk melaksanakan prestasinya masing-masing sebagaimana disepakati sebelumnya ;
10. Bahwa Para Tergugat, terutama Tergugat I, Tergugat II berulang kali datang ke kantor Notaris/PPAT untuk meminta sertifikat, tetapi selalu ditolak, dengan alasan bahwa kewajiban Notaris/PPAT dalam hal ini Turut Tergugat untuk menyimpannya sementara sampai adanya kesepakatan para pihak, atau kedua belah pihak dalam hal ini Penggugat dan Para Tergugat datang menghadap secara bersama-sama untuk sepakat memberikan kesalah satu pihak ;

Menimbang, bahwa penggugat dipersidangan telah mengajukan replik secara tertulis bertanggal 29 Januari 2020 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan dupliknya bertanggal 20 Februari 2020 adapun Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 yang telah diberikan materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya dimana sebagian cocok dengan aslinya dan sebagian tidak ada aslinya, selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap telah tercantum dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T1, T2: 1 sampai dengan T-1, T2: 16 yang telah diberikan materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya dimana sebagian cocok dengan aslinya dan sebagian tidak ada aslinya, selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap telah tercantum dalam putusan ini;

Halaman 23 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan tidak mengajukan bukti surat ;

Menimbang, bahwa dipersidangan penggugat telah menghadirkan 2 orang saksi atas nama Gunziryadi, S.Hut dan Yudi Harman, keterangan kedua saksi Penggugat tersebut selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap telah tercantum dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I dan Tergugat II telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi atas nama Sutaryono, dimana keterangan saksi Tergugat I dan II tersebut selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap telah tercantum dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan tidak menghadirkan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dilakukan pemeriksaan setempat yang hasilnya sebagaimana diuraikan dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulan masing-masing secara tertulis selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan adapun Turut tergugat tidak mengajukan kesimpulan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap dalam persidangan sebagaimana tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dalam putusan ini dan merupakan satu kesatuan dan telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak menyatakan cukup dan tidak ada lagi yang akan disampaikan kecuali mohon putusan ;

## TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat pada pokoknya menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tidak melanjutkan Perjanjian Untuk Melaksanakan Jual Beli Nomor 75 tanggal 29 September 2015 menjadi Akta Jual Beli merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan akibat perbuatan para tergugat tersebut, penggugat telah mengalami kerugian ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I pada pokoknya menyatakan akta perjanjian untuk melaksanakan jual beli Nomor 75 tertanggal 29 September 2015 telah dibuat dengan itikad tidak baik dari Penggugat dan selain itu perkara yang diajukan oleh Penggugat merupakan hal yang sama dan telah diputus dalam perkara perdata Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl tertanggal 8 Januari 2019 yang diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor: 11/Pdt.G/2019/PT.Bgl tertanggal 9 Mei 2019

Halaman 24 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

dimana dalam perkara dimaksud, Tergugat I dalam perkara a quo berkedudukan sebagai Penggugat dan Penggugat dalam perkara a quo berkedudukan sebagai Tergugat, yang saat ini perkara tersebut masih dalam proses upaya hukum kasasi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil gugatan penggugat, maka terlebih dahulu akan diteliti formil gugatan penggugat a quo sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas, Tergugat I dalam jawabannya terhadap gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I pernah mengajukan gugatan terhadap Penggugat dalam perkara perdata Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl,dimana dalam gugatan tersebut Tergugat I adalah pihak yang menang yang kemudian putusan Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl tersebut dikuatkan Pengadilan Tinggi Bengkulu dengan putusan Nomor 11/Pdt/2019/PT.Bgl tertanggal 9 Mei 2019 dan sekarang perkara tersebut masih dilakukan upaya kasasi di Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut setelah mencermati dan meneliti jawaban tergugat I, Majelis Hakim berpendapat walaupun Tergugat I tidak menyebut jawabannya tersebut sebagai eksepsi, namun Majelis Hakim memandang perlu terlebih dahulu mempertimbangkan apakah secara prosedural gugatan Penggugat dalam perkara a quo memenuhi syarat atau tidak;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo, telah pernah disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu dalam perkara perdata Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl dimana dalam perkara tersebut Tergugat I berkedudukan sebagai Penggugat dan Penggugat berkedudukan sebagai Tergugat dimana dalam perkara tersebut, Tergugat I sebagai pihak yang menang dan terhadap putusan perkara nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl tersebut, telah dilakukan upaya hukum banding dan Pengadilan Tinggi Bengkulu dalam putusannya Nomor 11/Pdt/2019/PT.Bgl(bukti bukti T.1,T.2-16), telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl tersebut.Selanjutnya terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor 11/Pdt/2019/PT.Bgl jo Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl tersebut telah dilakukan upaya hukum kasasi;

Menimbang, bahwa sampai saat ini permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor 11/Pdt/2019/PT.Bgl jo Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl, masih dalam proses di tingkat kasasi dan putusannya belum turun/belum diterima di Pengadilan Negeri Bengkulu;

Menimbang, bahwa pada dasarnya Hakim dalam penanganan perkara perdata bersifat pasif, akan tetapi untuk keselarasan penanganan perkara dalam

Halaman 25 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

lingkungan Pengadilan yang sama, maka menurut pendapat Majelis, Hakim dapat menggunakan fakta yang diketahuinya menjadi pertimbangan dalam putusannya walaupun fakta tersebut tidak dikemukakan para pihak secara tegas dalam persidangan;

Menimbang, bahwa dari data yang ada di arsip Pengadilan Negeri Bengkulu, ternyata Penggugat dalam perkara a quo yang dahulu berkedudukan sebagai Tergugat dalam perkara Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl jo Nomor 11/Pdt/2019/PT.Bgl, telah mengajukan materi gugatan yang sama kepada Tergugat I dalam bentuk gugatan rekonsensi dalam perkara Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl jo Nomor 11/Pdt/2019/PT.Bgl tersebut, akan tetapi gugatan rekonsensi Penggugat tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian, gugatan rekonsensi Penggugat dalam perkara Nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl jo Nomor 11/Pdt/2019/PT.Bgl dengan materi atau pokok perkara yang sama dengan apa yang didalilkan atau dipersoalkan Penggugat dalam perkara a quo, juga masih dalam tahap proses pemeriksaan di tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian, menurut pendapat Majelis, karena perkara Nomor 11/Pdt/2019/PT.Bgl jo nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl masih dalam proses pemeriksaan kasasi, masih tergantung (aanhangig) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya (under judicial consideration), sementara subjek dan objek dalam perkara a quo adalah sama dengan perkara Nomor 11/Pdt/2019/PT.Bgl jo nomor 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl yang masih dalam proses tersebut dan ternyata tergugat juga telah mengajukan gugatan rekonsensi dalam perkara tersebut, maka agar tidak terjadi pertentangan putusan antara perkara yang satu dengan perkara yang lain yang menyangkut objek dan subjek yang sama, maka menurut pendapat Majelis gugatan Penggugat dalam perkara a quo secara prosesual formil tidak memenuhi syarat;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat secara prosesual formil, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai tuntutan provisi yang tidak pernah dijatuhkan sebelumnya dan mengenai pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

### **MENGADILI**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Halaman 26 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah :Rp.4.708.000,-(empat juta tujuh ratus delapan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu pada hari Rabu 22 April 2020 oleh Kami Marolop Simamora, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Boy Syailendra, S.H dan Hascaryo, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin 27 April 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim ketua Majelis tersebut di dampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh Irwan Hemdi, S.H sebagai Panitera Pengganti yang dihadiri oleh Penggugat Prinsipal tanpa didampingi Kuasa Hukumnya, kuasa hukum Tergugat I dan II dan kuasa hukum Turut Tergugat tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Tergugat IV ;

Hakim-hakim anggota

Hakim Ketua Majelis

**Boy Syailendra, SH**

**Marolop Simamora, SH., MH**

**Hascaryo, SH.,MH**

Panitera Pengganti

**Irwan Hemdi, SH**

Perincian Biaya :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya ATK	Rp. 50.000,-
- Relas Panggilan	Rp. 3.592.000,-
- Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,-
- PNBP Panggilan Pertama	Rp. 20.000,-
- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-

Jumlah

Rp. 4.708.000,-

Halaman 27 dari 27 halaman  
Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgl