



PUTUSAN
Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bukittinggi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUDIRMAN, tempat/ tanggal lahir Bukittinggi, 09-12-1954 (68 Tahun), jenis kelamin laki-laki, agama Islam, pekerjaan wiraswasta, alamat Jalan Cempedak Nomor 09 RT.008/RW.004 Kelurahan Rimbo Sekampung Kecamatan Sukajadi Dumai Kota Dumai, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **MUHAMMAD NUR IDRIS, S.H.**, dan **RIDWAN PUTRA, S.H., M.H.**, Advokat/Pengacara **MNI & ASSOCIATES**, yang berkantor di Jalan Veteran Nomor 103 Simpang Jirek Kota Bukittinggi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2022 dan sudah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada hari Selasa Tanggal 15 November 2022 dibawah Register Nomor 196/Pdt.SK/2022/PN Bkt;

Lawan:

1. ISKANDAR, ZK, Tempat/ Tgl. Lahir Lasi Tuo, 31-05-1979 (43 Tahun), jenis kelamin Laki laki, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jorong Balai Gurah Nagari Balai Gurah Kecamatan Ampek Angkat Kabupaten Agam, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **SUHELMI HADI, S.H.**, Adalah Advokat/ Penasehat Hukum yang beralamat di Bukit Kawin, Jorong Patangahan Nagari Koto Tengah, Kecamatan Tilatang Kamang Kabupaten Agam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Desember 2022 yang di Legalisir oleh IRWANDI,SH.MKn. Notaris Di Kabupaten Agam dengan Nomor 671/L/XII/2022 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi di bawah Regester Nomor 212/Pdt.SK/2022 tertanggal 26 Desember 2022;

2. WENNY KRISTY, S.H., M.Kn, jenis kelamin perempuan, agama Islam, pekerjaan Notaris, Alamat Jalan Raya Tigo Baleh-Pasie

Halaman 1 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Ampek Angkek Kabupaten Agam, selanjutnya disebut dengan **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bukittinggi pada tanggal 12 Desember 2022 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun duduk perkara gugatan ini didasarkan atas fakta-fakta dan peristiwa terurai di bawah ini:

1. Bahwa pada hari Senin tanggal 26 Oktober 2020, Penggugat (sebagai Pihak Pertama) dengan Tergugat (sebagai Pihak Kedua) membuat Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Wenny Kristy (Turut Tergugat) dengan Akta Nomor 02, dengan objek sebidang tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m² yang terletak Nagari Lasi, Kecamatan Canduang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat. Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 00062/Lasi/2019 yang kini terdaftar atas nama Tergugat.
2. Bahwa sebidang tanah objek perkara adalah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m² yang terletak Nagari Lasi, Kecamatan Canduang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat. Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 00062/Lasi/2019 yang kini terdaftar atas nama Tergugat, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Bardius
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dan ruko SHM No.00107 (dulu milik Penggugat kini atas nama Iskandar ZK)
 - Sebelah Timur berbatas dengan Batang Air Sungai Lasi
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya Lasi Biaro
3. Bahwa Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02 tanggal 26 Oktober 2020 tersebut, Penggugat adalah disebut sebagai Pihak Pertama dan Tergugat adalah disebut sebagai Pihak Kedua dan telah

Halaman 2 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt

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

memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya persetujuan-persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi :

“Untuk syarat sahnya diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal.
4. Bahwa sesuai dengan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli No. 02 tanggal 26 Oktober 2020 antara Penggugat dan Tergugat tersebut, sampai saat ini belum pernah dibatalkan, maka dari itu sudah seharusnya dinyatakan bahwa Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli No. 02 tanggal 26 Oktober 2022 antara Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak, karena berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa: “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.
5. Bahwa dalam keterangan awal bahwa sesuai dengan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli No. 02 tanggal 26 Oktober 2020 antara Penggugat dengan Tergugat sudah terdapat kesepakatan jual beli objek perkara. Dimana Tergugat sepakat membeli tanah objek perkara kepada Penggugat yang diperkirakan dapat dibagi menjadi 4 (empat) kapling tanah, tetapi karena pembayaran belum lunas maka Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m² yang terletak Nagari Lasi, Kecamatan Canduang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat masih di pegang oleh Penggugat.
6. Bahwa sesuai dengan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli No. 02 tanggal 26 Oktober 2020 tersebut, karena jual beli objek perkara belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, namun karena Tergugat berkeinginan untuk membayar maka Tergugat meminjam sertifikat objek perkara kepada Penggugat untuk keperluan kredit di Bank, dan berjanji apabila kredit cair akan membayar lunas tanah objek perkara kepada Penggugat.
7. Bahwa sesuai Pasal 1 perjanjian, Penggugat dan Tergugat telah sepakat menetapkan harga jual dari sebidang tanah tersebut dengan harga Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah). Pihak Tergugat telah membayar

Halaman 3 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebanyak Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), masih sisa sebanyak Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah)

8. Bahwa sesuai Pasal 2 perjanjian, Tergugat berjanji akan melunasi sisa pembayarannya paling lambat tanggal 01 Januari 2021 sebanyak Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah).
9. Bahwa selanjutnya sesuai Pasal 3 perjanjian, apabila Tergugat tidak bisa melunasi sisa pembayaran tersebut sesuai dengan batas waktu yang diberikan yakni tanggal 01 Januari 2021. Maka Tergugat bersedia memberikan tanah kapling tersebut kepada Penggugat sebanyak 3 kapling beserta isinya kepada Penggugat.
10. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah melakukan prestasinya yakni meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m² yang terletak Nagari Lasi, Kecamatan Canduang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat. Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 00062/Lasi/2019 kepada Tergugat untuk alasan meminjam kredit ke bank. Namun setelah Tergugat mendapatkan pinjaman kredit dari bank ternyata Tergugat tidak melaksanakan prestasinya yakni hingga saat ini Tergugat belum membayarkan uang jual beli objek perkara kepada Penggugat.
11. Bahwa Tergugat juga belum membayar uang muka sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta) sebagaimana kesepakatan awal dalam Pasal 1 perjanjian. Bahkan tanpa memberitahu Penggugat lebih dahulu, Tergugat telah membangun 4 (empat) petak rumah dan toko (ruko) diatas objek perkara dan sekarang telah siap dibangun.
12. Bahwa sewaktu Tergugat sedang mengerjakan pembangunan 4 (empat) petak ruko tersebut dan setiap Penggugat pulang kampung sudah menagih janji hutang jual beli objek perkara kepada Tergugat. Namun Tergugat hanya berjanji-janji saja sampai saat ini belum membayar dan melunasi jual beli objek perkara.
13. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Penggugat telah beberapa kali melakukan upaya hukum dengan melakukan teguran lisan dan memberikan Surat Teguran (Somasi) kepada Tergugat untuk segera melaksanakan prestasinya, akan tetapi hasilnya Tergugat tetap tidak menunjukan Itikad baik untuk melakukan prestasinya hingga saat gugatan ini didaftarkan.
14. Bahwa Penggugat juga telah meminta bantuan kepada Turut Tergugat untuk memfasilitasi pertemuan Penggugat dengan Tergugat, agar

Halaman 4 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt

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

realisasi isi dari Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli No. 02 tanggal 26 Oktober 2020 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat bisa dilakukan. Namun Turut Tergugat belum juga memfasilitasinya, agar realisasi isi Akta Perjanjian bisa dilaksanakan.

15. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya prestasi kewajibannya oleh Tergugat sesuai dengan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli No. 02 tanggal 26 Oktober 2020 antara Penggugat dan Tergugat yang telah disepakati seharusnya diselesaikan oleh Tergugat paling lambat tanggal 01 Januari 2021. Maka Tergugat telah layak dan patut secara hukum untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan cedera janji atau wanprestasi.
16. Bahwa akibat dari perbuatan cidera janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat. Karena itu kerugian yang diderita Penggugat ini harus dipenuhi oleh Tergugat sesuai dengan Pasal 3 berbunyi “apabila Tergugat (Pihak Kedua) tidak bisa melunasi sisa pembayaran tersebut sesuai dengan batas waktu yang diberikan (01 Januari 2021), maka Tergugat bersedia memberikan tanah kapling tersebut kepada Penggugat (Pihak Pertama) sebanyak 3 (tiga) kapling beserta isinya kepada Penggugat”.
17. Bahwa sesuai dengan Pasal 3 perjanjian tersebut, atas kerugian cidera janji/wanprestasi tersebut, maka 4 (empat) kapling tanah objek perkara yang kini telah dibangun 4 (empat) ruko oleh Tergugat. Maka secara hukum 3 (tiga) petak ruko sesuai perjanjian harus diserahkan kepada Penggugat.
18. Bahwa Penggugat juga mengalami kerugian immateriil akibat perbuatan dari perbuatan cidera janji/wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat yang telah menyebabkan waktu, tenaga, biaya dan harga diri Penggugat untuk bolak balik dari Dumai ke kampung untuk mengurus dan menagih janji-janji Tergugat. Keadaan tersebut tidaklah bisa dihargai dengan uang, namun dalam perkara ini Penggugat menuntut kerugian immateriil kepada Tergugat atas perbuatan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan uang senilai Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).
19. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan guna menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan objek perkara kepada

Halaman 5 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt

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

pihak lain selama persidangan, maka Penggugat mohon agar dilakukan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek perkara.

20. Bahwa gugatan ini didukung dengan bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dulu walau ada banding, kasasi maupun verzet (*iut voerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan diatas, maka Pemggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bukittinggi atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Wenny Kristy (Turut Tergugat) dengan Akta Nomor 02 tanggal 26 Oktober 2020.
3. Menyatakan perbuatan dari Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Wenny Kristy (Turut Tergugat) dengan Akta Nomor 02 antara Penggugat dengan Tergugat adalah merupakan perbuatan cidera janji/wanprestasi.
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah kapling objek perkara kepada Pengugat sebanyak 3 kapling beserta isinya, dimana sesuai dengan isi Pasal 3 perjanjian 4 (empat) kapling tanah objek perkara kini telah dibangun 4 (empat) ruko oleh Tergugat. Maka secara hukum 3 (tiga) petak ruko sesuai perjanjian harus diserahkan kepada Penggugat.
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).
6. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini kuat dan berharga.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*), meskipun ada perlawanan banding, kasasi maupun verzet.

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequa et bono*).

Halaman 6 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt

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)



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya demikian juga dengan Tergugat hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir kedepan persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Whisnu Suryadi, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bukittinggi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil dan salah satu pihak tidak hadir ke depan persidangan, maka persidangan secara eletronik tidak dapat dilaksanakan;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat, dan Penggugat menyatakan tidak ada perubahan terkait gugatan Penggugat dan menyatakan tetap dengan gugatannya semula;

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

A. DALAM EKSEPSI

Subjek Tergugat

1. Bahwa berdasarkan posita gugatan penggugat angka 2,objek gugatan adalah wanprestasi yang objeknya adalah tanah sertifikat Hak Milik No. 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m² yang terletak di nagari Lasi Kec. Canduang, Kabupaten Agam. Surat Ukur tanggal 3 Oktober 2019 No. 00062/Lasi/2019. Atas nama Tergugat ; dihubungkan dengan petitum Gugatan angka 4 “ menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah kavling objek perkara kepada penggugat sebanyak tiga kavling beserta isinya....” ; berdasarkan posita dan petitum gugatan penggugat tersebut semestinya penggugat mengikutsertakan Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Agam sebagai turut tergugat; karena BPN harus dihukum untuk mencabut kembali sertifikat atas nama Tergugat tersebut; kenyataannnya di dalam gugatan penggugat sekarang ini BPN tidak diikutsertakan sebagai turut Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat Kekurangan subjek Tergugat (*Plurium litis consurtum*) Yurisprudensi MA.550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 “suatu gugatan yang dalam petitumnya menuntut “pembatalan dan

Halaman 7 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



pencabutan sertifikat tanah” yang diterbitkan oleh kantor pendaftaran tanah, maka pemerintah RI cq.Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus ditarik sebagai tergugat”. Oleh karena itu gugatan dalam perkara ini sudah semestinya harus dinyatakan tidak dapat diterima/N.O (*nied on vanklaark*);

2. Bahwa posita gugatan Penggugat secara hukum harus dinyatakan kabur (*obscure libel*), karena daalam gugatannya penggugat juga menarik Weny Kresty,SH.M.Kn, Notaris sebagai Turut Tergugat, sedangkan didalam posita gugatannya tidak dijelaskan kapasitas sebagai apa/kenapa Wenny Kresty,SH.M.Kn digugat dalam perkara ini; semestinya secara hukum di dalam posita gugatannya penggugat harus menjelaskan kenapa Wenny Kresty ditarik sebagi turut tergugat didalam perkara ini; oleh karena itu maka secara hukum sudah semestinya terhadap gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima/NO.
3. Bahwa di dalam posita gugatan penggugat yang didasarkan kepada Perjanjian Pembayaran Jual beli No.02 tgl. 26 Oktober 2020; tidak jelas atau bercampur aduk antara antara istilah kavling dengan petak, karena didalam posita gugatan Penggugat yang dikaitkan dengan petitum angka 4 yakni menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah kavling objek perkara kepada penggugat sebanyak 3 kavling beserta isinya....”. sedangkan tanah objek jual beli antara Penggugat dengan Tergugat hanya satu kavling ukuran 335 m². Dan tidak pernah ada pengkavlingan terhadap sertifikat Hak Milik No. 00108 atas nama Iskandar. Oleh karena itu 3 kavling yang mana yang diminta oleh Penggugat. Dengan tidak jelasnya kavlingan yang dimaksud oleh Penggugat apalagi batas-batasnya tanah 3 kavling yang dimintakan itu, maka terhadap gugatan seperti ini harus dinyatakan tidak dapat diterima/N.O.
4. Bahwa menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, terhadap surat gugatan penggugat harus dinyatakan kabur (*obscure libel*) karena didalam posita gugatan angka 1 sudah secara tegas dinyatakan oleh Penggugat bahwa dasar gugatan ini diajukan adalah adanya perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yakni terhadap Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli No. 02 tanggal 26 Oktober 2020; yang dibuat oleh Weny Kresty,SH.M.Kn. Notaris di Kabupaten Agam. Sedangkan pada posita angka 5 dan angka 6 dan petitum angka 4 secara tegas Penggugat menyatakan objek perkara adalah tanah sertifikat Hak Milik No.00108/Nagari Lasi dengan luas 335

Halaman 8 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



m² yang terletak di Nagari Lasi Kecamatan Canduang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat; secara hukum adalah sangat berbeda objek gugatan antara wanprestasi dengan tanah sebagai benda tetap sebagai objek perkara. Berdasarkan fakta ini Penggugat telah mencampuradukkan dua objek gugatan yang berbeda dan tidak mungkin disatukan dalam satu surat gugatan. Sesuai dengan Yurisprudensi MA No.194 K/Pdt/1996 Tanggal 28 Desember 1998 “gugatan tidak dapat diterima dengan alasan dalil gugatan telah mencampuradukkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, yang berakibat gugatan mengandung cacat (obscure libel);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa-apa yang telah Tergugat sampaikan dalam eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pada pokok perkara ini;
2. Bahwa secara hukum Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli No.02 Tanggal 26 Oktober 2020 adalah cacat hukum, Karena akta tersebut lahir disebabkan kelicikan dan itikad tidak baik dari Penggugat, hal ini bisa dibuktikan, bahwa jual beli sebidang Tanah Hak Milik No. 00108/Nagari Lasi, Surat Ukur tanggal 03 Oktober 2019, Nomor: 00062/Lasi/2019, seluas 335 m². Telah selesai pada tanggal 26 Februari 2020 dengan Akta jual beli No. 08/2020 yang dibuat oleh Wenny Kresty, SH.M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Kabupaten Agam. Dan bahkan dengan akta jual beli tersebut, sertifikat telah terbit atas nama Tergugat pada tanggal 03/03/2020. Bahkan didalam akta tersebut, Penggugat selaku penjual telah menerima sepenuhnya uang pembayaran dari Tergugat (pembeli);
3. Bahwa akta perjanjian pembayaran jual beli yang dijadikan dasar gugatan penggugat secara hukum adalah tidak sah, karena akta perjanjian ini lahir delapan bulan setelah lahirnya akta jual beli, yakni akta jual beli 26 Februari 2020 sedangkan perjanjian pembayaran jual beli lahir 26 Oktober 2020; semestinya secara hukum, perjanjian pembayaran jual beli lahir terlebih dahulu baru kemudian lahir akta jual beli;
4. Bahwa terhadap pembayaran harga jual beli tanah oleh Tergugat kepada penggugat telah tergugat penuhi sebagaimana mestinya (nantinya akan kami buktikan dalam persidangan ini);

Halaman 9 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



5. Bahwa secara hukum jual beli tanah objek sertifikat tersebut diatas antara Penggugat dengan Tergugat telah sempurna dan selesai secara hukum, Karena berdasarkan bunyi akta jual beli No. 08/2020 Tanggal 26 Februari Tahun 2020 pada bagian umum secara tegas dan lugas dinyatakan b. "pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua, dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)";

Pada Pasal 1. Juga dinyatakan secara tegas, "mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak kedua"

Pasal 2 "pihak pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut diatas, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikan sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun"

6. Bahwa lahirnya perjanjian pembayaran jual beli tanggal 26 Oktober 2020 yang dijadikan dasar gugatan oleh penggugat sekarang ini, adalah bukti adanya itikad tidak baik dari penggugat, untuk menguasai kembali tanah yang sudah dijualnya kepada Tergugat;

Maka sesuai juga dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara "...suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" kenyataannya "Perjanjian Pembayaran Jual Beli" tanggal 26 Oktober 2020 yang menjadi dasar gugatan Penggugat sekarang ini adalah perjanjian yang dibuat dengan itikad tidak baik dari Penggugat; (ini nanti akan kami buktikan dalam persidangan ini);

Berdasarkan fakta hukum sebagaimana kami uraikan diatas, kami mohon kepada majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/NO.

Dalam Pokok Perkara

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

Halaman 10 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat, Penggugat telah mengajukan replik, dan atas replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan duplik, untuk replik dan duplik tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penggugat dengan NIK 1472010912540001, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Surat Somasi (Teguran) Nomor 020/KH-MNI/IX/2022 tanggal 30 September 2022, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dan telah diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020, telah dicocokkan dan sesuai dengan asli salinan resminya, dan telah diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00108 dengan Surat Ukur Nomor 00062/LASI/2019, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti P.4;

Bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa di persidangan dan ternyata dapat diperlihatkan aslinya, kecuali bukti P.4 tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **MUHAMMAD SYAHRIL ZAINI**, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat terkait dengan permasalahan tanah yang terletak di Nagari Lasi, Kecamatan Candung, Kabupaten Agam;
 - Bahwa batas batas tanah yang dipersengketakan tersebut adalah;
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Bardius;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dan ruko atas nama Iskandar ZK;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Batang Air Sungai Lasi;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya Lasi Biaro;
 - Bahwa saksi pernah bekerja sebagai tukang dibangun milik Bardius

Halaman 11 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(istri Penggugat) di dekat tanah yang dipersengketakan tersebut;

- Bahwa luas tanah yang dipersengketakan tersebut lebih kurang 300 (tiga ratus) meter persegi dan diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan ruko;
- Bahwa yang menguasai tanah dan ruko yang dipersengketakan tersebut adalah Tergugat Iskandar ZK;
- Bahwa tanah yang dipersengketakan tersebut dibeli oleh Tergugat Iskandar ZK dari Penggugat Sudirman tahun 2019 seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat karena pembayarannya belum lunas oleh Tergugat Iskandar ZK kepada Penggugat;
- Bahwa tanah yang dipersengketakan tersebut sekarang ini telah bersertifikat atas nama Tergugat Iskandar ZK;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian pembayaran jual beli yang diperlihatkan oleh Penggugat bahwa pihak kedua berjanji akan melunasi sisa pembayarannya paling lambat tanggal 1 Januari 2021 sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus limapuluh juta rupiah), apabila pihak kedua tidak bisa melunasi sisa pembayaran tersebut sesuai dengan batas waktu yang diberikan, pihak kedua bersedia memberikan tanah kapling tersebut sebanyak 3 (tiga) kapling beserta isinya kepada pihak pertama;
- Bahwa 4 (empat) ruko tersebut 3 (tiga) rukonya di tempati oleh kemenakan (keponakan) dari Tergugat dan 1 (satu) ruko lagi dalam keadaan kosong;
- Bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa di tanah yang dibeli Tergugat (tanah yang dipersengketakan) tersebut telah berdiri bangunan ruko yang ditempati oleh kemenakan (keponakan) Tergugat sedangkan 1 (satu) ruko lagi dalam keadaan kosong;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada Akta Jual Beli tanah tersebut;
- Bahwa sebelum dibeli oleh Tergugat (tanah yang dipersengketakan) tersebut adalah ladang coklat milik Penggugat;
- Bahwa sertifikat 107 tidak dipermasalahkan oleh Penggugat melainkan yang dipermasalahkan adalah sertifikat nomor 108, karena sertifikat 107 tersebut telah lunas;

Halaman 12 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt

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 saksi pernah berladang selama 1 (satu) tahun di tanah milik Penggugat dan Penggugat menyampaikan bahwa tanah tersebut akan dijual;

- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P.3 dan P.4;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **RIZKI RAHMADHAN** memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah tentang jual beli tanah yang terletak di Nagari Lasi Kecamatan Candung Kabupaten Agam;

- Bahwa batas-batas tanah yang dipersengketakan tersebut adalah;

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Bardius;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dan ruko atas nama Iskandar ZK;
- Sebelah Timur berbatas dengan Batang Air Sungai Lasi;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya Lasi Biaro;

- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut telah terjual dari istri Penggugat dan yang membeli tanah tersebut adalah Tergugat;

- Bahwa tanah yang dijual tersebut terdiri dari 2 (dua) tumpak tanah, untuk tumpak tanah pertama telah dijual seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan telah lunas sedangkan 1 (satu) tumpak lagi baru dibayar separonya atau DP saja;

- Bahwa Penggugat juga pernah bercerita bahwa tanah tersebut belum selesai pembayarannya oleh Tergugat;

- Bahwa saksi pernah melihat Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli (bukti P.3) di rumah Penggugat dan sertifikat tanah atas nama Tergugat;

- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P.4;

- Bahwa isi surat pembayaran perjanjian jual beli tersebut adalah pihak kedua berjanji akan melunasi sisa pembayarannya, apabila pihak kedua tidak bisa melunasi sisa pembayaran tersebut sesuai dengan batas waktu yang diberikan pihak kedua bersedia memberikan kapling tanah tersebut;

- Bahwa yang menempati ruko tersebut sekarang adalah kemenakan (keponakan) dari Tergugat yang menjual gas dan barang harian;

- Bahwa tanah tersebut dijual Penggugat kepada Tergugat tahun 2019;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak

Halaman 13 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt

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)



menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi **ASRIL**, memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa yang dipersengketakan oleh Penggugat dan Tergugat adalah tentang perjanjian jual beli tanah yang terletak di Nagari Lasi Kecamatan Candung Kabupaten Agam;
- Bahwa batas tanah yang dipersengketakan tersebut adalah:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Bardius;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah dan ruko atas nama Iskandar ZK;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Batang Air Sungai Lasi;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya Lasi Biaro;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut sekarang adalah Tergugat;
- Bahwa Penggugat tidak ada menguasai tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa Tergugat mendapatkan tanah tersebut dengan cara membelinya dari Penggugat;
- Bahwa Tergugat membeli tanah tersebut pada tahun 2019;
- Bahwa saksi pernah melihat Akta Pembayaran Jual Beli tanah tersebut;
- Bahwa jual beli tanah tersebut sejumlah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan telah dibayar oleh Tergugat sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan masih ada sisanya sejumlah Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah melihat fotokopi sertifikat tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Tergugat belum membayar lunas jual beli tanah tersebut karena Tergugat belum mempunyai uang;
- Bahwa jangka waktu sisa pembayaran adalah hingga tanggal 1 Januari 2021;
- Bahwa konsekwensi apabila tidak dilunasi sisa pembayaran pembelian tanah tersebut adalah Tergugat menyerahkan 3 (tiga) ruko/ kapling kepada Penggugat dan sampai sekarang ini 3 (tiga) ruko/ kapling tersebut belum diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi pernah bekerja di bangunan ruko di samping tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat menceritakan jual beli tanah tersebut ketika saksi pergi ke kedai atau warung milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu tentang jual beli tanah yang dipersengketaan tersebut dari Penggugat;

Halaman 14 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat memiliki tanah 2 (dua) tumpak yaitu tanah dengan Sertifikat Nomor 107 dan Sertifikat Nomor 108 yang keduanya atas nama Tergugat dan yang dipersengketakan adalah tanah dengan Sertifikat Nomor 108;
- Bahwa Saksi pernah melihat fotokopi surat pembayaran jual beli tersebut, Saksi hanya sebagian membaca surat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor 08/2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wenny Kristy, S.H., M.Kn, tanggal 26 Februari 2020, telah dicocokkan dan sesuai dengan asli salinan resminya dan telah diberi materai secukupnya, diberi tanda bukti T.1;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00108 Nagari Lasi, Kecamatan Candung, Kabupaten Agam, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda dengan T.2;
3. Fotokopi dari fotokopi Salinan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02 tanggal 26 Oktober 2020, telah diberi materai secukupnya dan diberi tanda dengan T.3;

Bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa di persidangan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali terhadap bukti T.2 dan bukti T.3 tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan saksi **ZAINIR** yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa yang dipersengketakan oleh Penggugat dan Tergugat adalah tanah yang terletak di Nagari Lasi, Kecamatan Candung Kabupaten Agam;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa di tanah tersebut sekarang ini telah berdiri bangunan ruko, dan yang menguasai tanah dan bangunan tersebut sekarang ini adalah Tergugat;
- Bahwa saksi adalah perantara jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan pada tahun 2020;
- Bahwa Tergugat membeli tanah tersebut sejumlah

Halaman 15 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt

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

Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah);

- Bahwa Tergugat telah menyerahkan uang kepada Penggugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah meminta uang kepada Tergugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan kemudian diberikan kepada Penggugat pada hari Jumat sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pada hari Sabtu sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan sekali lagi pernah diserahkan uang oleh Tergugat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan langsung diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang isi Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli;
- Bahwa saksi mendapat komisi sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah diajak ke Notaris, Saksi datang ke Notaris waktu dibuat perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Bahwa pada awalnya Kerjasama Penggugat dan Tergugat adalah membangun 2 (dua) petak ruko dimana 1 (satu) untuk yang punya tanah dan satu lagi untuk yang membeli tanah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertifikat tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat pernah memberi uang kepada saksi pertama sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), dan kedua sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan yang ketiga saksi meminjam uang kepada penggugat sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan selesai pembayaran Tergugat akan ada rezeki untuk saksi;
- Bahwa yang menempati ruko tersebut sekarang ini adalah keponakan dari Tergugat;
- Bahwa keponakan dari Tergugat berjualan gas dan plastik;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada hari Senin, tanggal 15 Mei 2023, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah yang menjadi objek kesepakatan dengan dihadiri pihak Penggugat maupun pihak Tergugat dan segala sesuatunya mengenai pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana yang termuat dalam berita acara persidangan;

Halaman 16 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 24 Juli 2023 sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan;

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang tertuang dalam surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi terkait dengan Subjek Tergugat dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa gugatan Penggugat kurang subjek karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Agam tidak dijadikan sebagai pihak Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat;
- Bahwa posita gugatan Penggugat secara hukum harus dinyatakan kabur (*obscure libel*), karena didalam posita gugatannya tidak dijelaskan kapasitas sebagai apa/ kenapa Wenny Kresty, S.H., M.Kn., digugat dalam perkara ini;
- Bahwa gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak menjelaskan maksud kapling dan batas-batas tanah kapling yang dimintakan oleh Penggugat dalam petitum gugatan Penggugat;
- Bahwa surat gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur (*obscure libel*) karena Penggugat telah mencampuradukkan dua objek gugatan yang berbeda dan tidak mungkin disatukan dalam satu surat gugatan yaitu wanprestasi dan tanah sebagai benda tetap;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam replik Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masing-masing eksepsi dari Tergugat tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat kurang subjek karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Agam tidak dijadikan sebagai pihak Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas wanprestasi atau

Halaman 17 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cedera janji yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020, yang tidak berkaitan langsung dengan Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Agam, sehingga Badan Pertanahan (BPN) Kabupaten Agam tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, dengan demikian eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi posita gugatan Penggugat secara hukum harus dinyatakan kabur (*obscure libel*), karena didalam posita gugatannya tidak dijelaskan kapasitas sebagai apa/ kenapa Wenny Kresty, S.H., M.Kn., digugat dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat didasarkan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak memenuhi kesepakatan sebagaimana Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wenny Kresty, S.H., M.Kn, dengan demikian Wenny Kresty, S.H., M.Kn digugat sebagai Turut Tergugat dalam kedudukannya sebagai Notaris yang ikut andil dalam penyusunan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 dan untuk sempurnanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dengan demikian eksepsi tersebut dinyatakan tidak berdasar dan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak menjelaskan maksud kapling dan batas-batas tanah kapling yang dimintakan oleh Penggugat dalam petitum gugatan Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pembahasan tentang kapling atau batas batas tanah telah masuk kedalam pertimbangan materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut maka eksepsi tersebut dinyatakan tidak berdasar dan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi surat gugatan Penggugat kabur (*obscure libel*) karena Penggugat telah mencampuradukkan 2 (dua) objek gugatan yang berbeda dan tidak mungkin disatukan dalam satu surat gugatan yaitu wanprestasi dan tanah sebagai benda tetap akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 sedangkan objek tanah dalam hal ini adalah objek dari perjanjian tersebut maka dengan demikian tidak ada pencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dengan perbuatan

Halaman 18 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



melawan hukum, dengan demikian eksepsi tersebut dinyatakan tidak berdasar dan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh eksepsi Tergugat tidaklah berdasar dan dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang tertuang dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya adalah Tergugat telah melakukan perbuatan cedera janji atau wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wenny Kresty, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat), dengan objek sebidang tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m² yang terletak Nagari Lasi, Kecamatan Canduang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02 Tanggal 26 Oktober 2020 adalah cacat hukum karena Akta tersebut lahir disebabkan kelicikan dan itikad tidak baik dari Penggugat karena jual beli sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi, Surat Ukur tanggal 03 Oktober 2019, Nomor 00062/Lasi/2019, seluas 335 m² telah selesai pada tanggal 26 Februari 2020 dengan Akta Jual Beli Nomor 08/2020 yang dibuat oleh Wenny Kresty, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Kabupaten Agam dan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli yang dijadikan dasar gugatan Penggugat secara hukum adalah tidak sah, karena akta perjanjian ini lahir delapan bulan setelah lahirnya Akta Jual Beli, yakni 26 Februari 2020 sedangkan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli lahir 26 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P.1 sampai dengan bukti P.4 dan Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi kedepan persidangan yaitu saksi Muhammad Syahril Zaini, saksi Rizki Rahmadhan dan saksi Asril;

Halaman 19 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat T.1 sampai dengan bukti T.3 dan Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi kedepan persidangan yaitu saksi Zainir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam hal ini tidak akan mempertimbangkan satu persatu bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak tersebut melainkan akan dipertimbangkan sepanjang berkaitan dan bersamaan dengan pertimbangan materi pokok perkara sedangkan bukti lainnya dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan keberatan Tergugat tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Bukittinggi dalam mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dupliknya menyatakan semestinya gugatan dalam perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Lubuk Basung, sesuai dengan asas *facta sun servanda* (perjanjian yang sudah disepakati menjadi hukum bagi mereka yang mensepakati);

Menimbang, bahwa Pasal 8 Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 telah menegaskan bahwa para pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Basung, walaupun demikian pilihan penyelesaian tersebut tidak menghilangkan hak Penggugat untuk menggugat Tergugat dimana Tergugat bertempat tinggal sebagaimana asas *actor sequitur forum rei* (Pasal 142 Rbg);

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Bukittinggi secara relatif memiliki kewenangan untuk mengadili perkara ini karena para pihak bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bukittinggi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat tersebut diatas maka yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02 tanggal 26 Oktober 2020 sah dan berkekuatan hukum dan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02 tanggal 26 Oktober 2020 ?;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan hal tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan bagaimana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebidang tanah yang terletak di Nagari Lasi, Kecamatan Candung, Kabupaten

Halaman 20 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt

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

Agam, Provinsi Sumatera Barat, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m²;

Menimbang, bahwa jual beli tersebut telah dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 08/2020 tanggal 26 Februari 2020 yang dibuat oleh Wenny Kresty, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Kabupaten Agam dan selanjutnya telah pula diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi, Surat Ukur tanggal 03 Oktober 2019, Nomor 00062/Lasi/2019, seluas 335 m²;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah dalam hal jual beli tanah yang terletak di Nagari Lasi, Kecamatan Canduang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa pada hari Senin tanggal 26 Oktober 2020, Penggugat dengan Tergugat membuat Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02 yang dibuat dihadapan Notaris Wenny Kresty, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat), dengan objek sebidang tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m² yang terletak Nagari Lasi, Kecamatan Candung, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat. Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 00062/Lasi/2019 yang kini terdaftar atas nama Tergugat.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti P.3 yaitu Salinan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 yang bersesuaian dengan bukti T.3 yaitu Salinan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 yang diajukan oleh Tergugat dimana bukti tersebut merupakan Akta Autentik yang dibuat didepan Notaris Wenny Kresty, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) sehingga bukti surat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa bukti P.3/ T.3 yaitu Salinan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 tersebut membuktikan bahwa Penggugat dengan Tergugat telah melakukan kesepakatan tentang Pembayaran Jual Beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m² yang terletak Nagari Lasi, Kecamatan Canduang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat. Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 00062/Lasi/2019;

Halaman 21 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan bukti P.4 yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00108 dan surat ukur Nomor 00062/LASI/2019 yang juga bersesuaian dengan bukti T.2 yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan tersebut masing-masing berupa fotokopi walaupun demikian keberadaan sertifikat tersebut tidak dibantah melainkan dibenarkan oleh para pihak maka bukti P.4 dan bukti T.2 tersebut dapat dipergunakan sebagai pembuktian dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Tergugat telah mengajukan bukti T.1 yaitu Salinan Akta Jual Beli Nomor 08/2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wenny Kristy, S.H., M.Kn., tanggal 26 Februari 2020, bukti tersebut merupakan akta autentik dan keberadaannya tidak disangkal oleh Penggugat;

Menimbang bahwa bukti T.1 tersebut menunjukkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00108 dan surat ukur Nomor 00062/LASI/2019;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut juga dikuatkan dengan keterangan saksi Muhammad Syafril Zaini dan saksi Asril yang menerangkan bahwa Tergugat membeli sebidang tanah kepada Penggugat seharga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan baru dibayarkan sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), hal tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi Tergugat yang bernama Zainir sedangkan sisanya Rp450.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan saksi juga menerangkan bahwa apabila tidak dibayarkan sisanya maka Tergugat akan menyerahkan 3 (tiga) kapling tanah kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan dipersidangan maupun bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat tidak ada satu petunjuk atau keterangan yang menunjukkan penguasaan pihak lain terhadap - Sertifikat Hak Milik Nomor 00108 dan surat ukur Nomor 00062/LASI/2019 tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memperhatikan dalil gugatan Penggugat dan jawaban dari Tergugat dapat diketahui bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebidang tanah yang terletak di Nagari Lasi, Kecamatan Candung, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat yang diawali dengan Akta Jual Beli Nomor 08/2020 tanggal 26 Februari 2020 dengan yang dibuat oleh Wenny Kresty, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Kabupaten Agam dan selanjutnya telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m²;

Halaman 22 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat maupun Tergugat kembali melakukan kesepakatan dengan membuat Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 yang merupakan tindak lanjut dari Akta Jual Beli Nomor 08/2020 tanggal 26 Februari 2020 dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m²;

Menimbang, bahwa Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 tersebut menunjukkan bahwa antara Penggugat maupun Tergugat masih terdapat permasalahan terkait dengan Akta Jual Beli Nomor 08/2020 tanggal 26 Februari 2020 yang dibuat dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m² sehingga perlu dibuat kesepakatan baru terkait dengan pembayaran jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa lahirnya Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 adalah sah secara hukum karena Kesepakatan tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan Kesepakatan tersebut dilakukan di depan pejabat yang berwenang yaitu Notaris Wenny Kresty, S.H., M.Kn karena kesepakatan tersebut merupakan tindak lanjut dari Akta Jual Beli Nomor 08/2020 tanggal 26 Februari 2020 dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m²;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 tersebut tidaklah berdiri sendiri melainkan tindak lanjut atau terusan dari pelaksanaan Akta Jual Beli Nomor 08/2020 tanggal 26 Februari 2020 dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m² sehingga kesemuanya merupakan satu kesatuan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wenny Kresty, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) adalah sah dan berkekuatan hukum yang mengikat Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa Pasal 1 Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 telah memuat bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat menetapkan harga jual dari sebidang tanah tersebut dengan harga sejumlah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Pihak

Halaman 23 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah membayar sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan masih sisa untuk pembayarannya sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan dalam Pasal 2, Tergugat berjanji akan melunasi sisa pembayarannya paling lambat tanggal 01 Januari 2021 sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1 sampai dengan bukti T.3 maupun keterangan saksi Zainir didepan persidangan tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan sisa pembayaran sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) hingga berakhirnya tenggat waktu yang ditentukan yaitu tanggal 1 Januari 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat belum menyerahkan sisa pembayaran sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) hingga tanggal 1 Januari 2021 maka Tergugat dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 juga dicantumkan kesepakatan bahwa apabila Tergugat tidak bisa melunasi sisa pembayaran tersebut sesuai dengan batas waktu yang diberikan yakni tanggal 01 Januari 2021. Maka Tergugat bersedia memberikan tanah kapling tersebut kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kapling beserta isinya kepada Penggugat (Pasal 3);

Menimbang, bahwa pada Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 telah ditegaskan bahwa Tergugat sebelumnya telah membeli sebidang tanah yang diperkirakan dapat dibagi menjadi 4 (empat) kapling dan pembayarannya belum lunas dan pihak kedua (Tergugat) meminjam sertifikat tanah tersebut untuk suatu keperluan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m², Surat Ukur tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 00062/Lasi/2019 dan dari hasil pemeriksaan setempat tersebut dapat diketahui bahwa tanah yang diperjual belikan sebagaimana dalam Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02 tanggal 26 Oktober 2020, terletak di Nagari Lasi, Kecamatan Canduang, Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat dan ditanah tersebut telah berdiri bangunan berupa 4 (empat) bangunan Rumah Toko (ruko) dan Rumah Toko (ruko) tersebut pada saat ini dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 dan dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat tersebut diatas maka terdapat kesesuaian dimana 4 (empat) kapling

Halaman 24 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020, pada saat ini sebagaimana hasil pemeriksaan setempat telah berbentuk 4 (empat) bangunan Rumah Toko (ruko);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat belum melakukan pembayaran uang sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) hingga tanggal 1 Januari 2021 maka Tergugat berkewajiban untuk memberikan 3 (tiga) kapling tanah beserta isinya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena bidang tanah yang dibeli oleh Tergugat dari Penggugat tersebut sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 telah berbentuk 4 (empat) bangunan Rumah Toko (ruko) maka Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 berkewajiban untuk menyerahkan 3 (tiga) bangunan rumah toko dari 4 (empat) bangunan rumah toko yang pada saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat yang menyatakan bahwa Akta tersebut cacat hukum karena disebabkan kelicikan dan itikad tidak baik dari Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mendalilkan bahwa Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 adalah tidak sah karena jual beli sebidang Tanah Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi, Surat Ukur tanggal 03 Oktober 2019, Nomor 00062/Lasi/2019, seluas 335 m², telah selesai pada tanggal 26 Februari 2020 dengan Akta Jual Beli Nomor 08/2020 yang dibuat oleh Wenny Kresty, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Kabupaten Agam. Dengan Akta Jual Beli tersebut, Sertifikat telah terbit atas nama Tergugat pada tanggal 03/03/2020. Bahkan didalam akta tersebut, Penggugat selaku penjual telah menerima sepenuhnya uang pembayaran dari Tergugat (pembeli);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tidak membantah bahwa telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 walaupun demikian Tergugat menyatakan bahwa akta atau kesepakatan tersebut lahir karena kelicikan atau itikad tidak baik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan baik bukti surat maupun saksi saksi yang diajukan oleh para pihak tidak ditemukan bukti

Halaman 25 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 tersebut dilakukan atas kelicikan dan itikad tidak baik dari Penggugat melainkan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 tersebut telah memenuhi sarat sahnya perjanjian dan dibuat didepan pejabat yang berwenang/ Notaris Wenny Kresty, S.H., M.Kn.;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil jawaban Tergugat yang menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020 dilakukan dengan itikad tidak baik tidaklah berdasar dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) akan dipertimbangkan setelah petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Penggugat telah membuktikan bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan kesepakatan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 dan Tergugat dalam hal ini tidak dapat membuktikan bantahannya maka Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Wenny Kresty, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat) dengan Akta Nomor 02 tanggal 26 Oktober 2020 adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitum angka 2 (dua) dengan perbaikan redaksi amar seperlunya beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 adalah sah dan berkekuatan hukum maka perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayarannya paling lambat tanggal 1 Januari 2021 sebanyak Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02, tanggal 26 Oktober 2020 dapat dinyatakan sebagai perbuatan cedera janji/ wanprestasi;

Halaman 26 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitum angka 3 (tiga) dengan perbaikan redaksi amar seperlunya beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas dapat diketahui bahwa Tergugat telah dinyatakan melakukan cedera janji atau wanprestasi karena Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi sisa pembayarannya paling lambat tanggal 1 Januari 2021 sebanyak Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) maka Tergugat berkewajiban untuk memberikan 3 (tiga) kapling dari 4 (empat) kapling tanah beserta isinya kepada Penggugat, sebagaimana kesepakatan Penggugat dan Tergugat yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 2 tanggal 26 Oktober 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/Nagari Lasi dengan luas 335 m², Surat Ukur tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 00062/Lasi/2019 telah dibangun 4 (empat) petak ruko maka pantas kiranya Tergugat dihukum untuk memberikan 3 (tiga) kapling dari 4 (empat) kapling beserta isinya (3 (tiga) petak ruko dari 4 (empat) petak ruko) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitum angka 4 (empat) dengan perbaikan redaksi amar seperlunya beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan ganti rugi yang dapat dibenarkan adalah ganti rugi terhadap kerugian yang nyata terjadi sehingga kerugian tersebut dapat dihitung dan terukur, sedangkan Penggugat dalam hal ini tidak dapat membuktikan kerugian yang nyata sehingga petitum angka 5 (lima) tersebut tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sepanjang waktu pemeriksaan dalam perkara ini Penggugat tidak pernah mengajukan permohonan penyitaan maka petitum angka 6 (enam) tersebut dinyatakan tidak berdasar dan ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang kalah sebagaimana diuraikan diatas maka tepat kiranya Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitum angka 7 (tujuh) dengan perbaikan redaksi amar seperlunya beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) Penggugat, yang meminta agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbarr bij voorrad*) , meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun verzet, tidak dapat Majelis Hakim kabulkan, karena belum terpenuhinya syarat dalam pemenuhan putusan serta merta tersebut, sebagaimana diatur dalam dalam Pasal 191 ayat 1 RBg, Pasal 54 dan 55 Rv, serta beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA), seperti Instruksi Mahkamah Agung Nomor 348/K/5216/M tahun 1958, SEMA Nomor 13 Tahun 1964, SEMA Nomor 05 Tahun 1965, SEMA Nomor 03 Tahun 1971, SEMA Nomor 06 Tahun 1975, SEMA Nomor 03 Tahun 1978, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001, berdasarkan pertimbangan tersebut, petitum angka 8 (delapan) dinyatakan tidak berdasar dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak lain dan selebihnya, dengan demikian petitum angka 1 (satu) beralasan hukum untuk dikabulkan untuk sebagian;

Mengingat dan memperhatikan Ketentuan Hukum Acara Perdata (RBg) serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02 tanggal 26 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wenny Kristy, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat);

Halaman 28 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Akta Perjanjian Pembayaran Jual Beli Nomor 02 tanggal 26 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Wenny Kristy, S.H.,M.Kn. (Turut Tergugat) merupakan perbuatan cedera janji/Wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan 3 (tiga) kapling tanah dari 4 (empat) kapling tanah beserta isinya (3 (tiga) petak ruko dari 4 (empat) petak ruko) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00108/ Nagari Lasi, Surat Ukur tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 00062/Lasi/2019 kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.361.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bukittinggi, pada hari Selasa, tanggal 29 Agustus 2023, oleh kami, Muhammad Irsyad, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Lukman Nulhakim, S.H., M.H., dan Lola Oktavia, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, H. Supardi, S.H., sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Lukman Nulhakim, S.H., M.H.

Muhammad Irsyad, S.H., M.H.

Ttd

Lola Oktavia, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 29 dari 30 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN Bkt



Ttd

H. Supardi, S.H.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	Rp 30.000,00
2.	Biaya Proses/ATK	Rp 121.000,00
3.	Panggilan	Rp1.125.000,00
4.	PNBP Panggilan	Rp 30.000,00
5.	Pemeriksaan setempat	Rp1.000.000,00
6.	PNBP PS	Rp 10.000,00
7.	Sumpah	Rp 25.000,00
7.	Materai	Rp 10.000,00
8.	<u>Redaksi</u>	<u>Rp 10.000,00</u>
	Jumlah	Rp2.361.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);