



**PUTUSAN**  
**Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**AHMADUN USMAN**, Laki-laki, bertempat tinggal di Dusun III Sri Gunung RT.04/03 Desa Sri Gunung, Kecamatan Sungai Lilin, Kabupaten Musi Banyu Asin, Provinsi Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ujang Saleh, S.H., Zulfikar, S.H., dan Adhari W Prakarsa, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Ujang Saleh, SH dan Rekan, beralamat di Jalan Delima RT.29 No.118, Kelurahan Simpang III Sipin (Mayang), Kotabaru, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 13/SK-Pdt/US-R/II/2023 tanggal 19 Februari 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti di bawah Nomor 44/SK/Pdt/2023/PN Snt, tanggal 20 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**DAENG BAEK**, Perempuan, bertempat tinggal di Jalan Jend. A. Thalib No.90, Kelurahan Simpang IV Sipin, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi Jambi, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Ramos A H Hutabarat, S.H., Ferdy Marsel Kesek, S.H., Sonny Jantri Putra Pardede, S.H., Aang Budi Setia, S.H., dan Thomas Ericson Hadinata Sihite, S.H., Advokat dari Kantor Hukum Ramos Hutabarat & Partners yang beralamat di Jalan Adityawarman No.57 RT.01, Kebun Handil, Kota Jambi, Provinsi Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 013/Pdt/SK-RHP/III/2023, tanggal 13 Maret 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti di bawah Nomor: 71/SK/Pdt/2023/PN Snt tanggal 16 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

*Halaman 1 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt*



**PT WANRA YUDHA TAMA (WANRA TANAH KAVLINGAN)**, dalam hal ini diwakili oleh Peristiwaan selaku Direktur Utama dan Maskur selaku Direktur dari PT Wanra Yudha Tama, yang berkedudukan di Jalan Lintas Jambi-Muara Bulian KM.14, Kelurahan Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**NOTARIS/PPAT Dra. ARNELLI DARWITA, S.H., M.Kn**, bertempat di Jalan Lintas Jambi-Muara Bulian, KM.12, Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MUARA JAMBI**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Bukit Cinto Kenang, Kecamatan Sekernan, Sengeti, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

**NOTARIS/PPAT YENI PUJI HARTINI, S.H., M.Kn**, bertempat di Jalan Lintas Jambi Muara Bulian, KM.11, Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Maret 2023 yang diterima melalui Sistem Informasi Pengadilan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 3 Maret 2023 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat ada memiliki lahan seluas 45.816 M2, terletak di Desa Simpang Sungai Duren RT. 04, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, dari peninggalan almarhum orang tua Penggugat tahun 1986.

Halaman 2 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada tahun 1987 Penggugat pernah mengajukan penerbitan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Batanghari, tercatat tertanggal 29 Juli 1987, namun proses terbitnya sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, masing-masing yakni antara lain :

a. Buku tanah sertifikat M. 3390 warkah nomor 19022/ 2019, seluas 12.720 M2, terbit pada tanggal 8 Agustus 2019 (sertifikat M. 3390 pernah dinyatakan hilang oleh Penggugat), sekarang menjadi HGB Nomor 01761, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alek
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah HGB Nomor 01762
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Penggugat luas 6000 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Kebun Sawit Abdullah

b. Buku tanah sertifikat M. 249 warkah nomor 14648/2016, menjadi SHM Nomor 03415, seluas 14.317 M2, terbit pada tanggal 4 Oktober 2016, sekarang menjadi HGB Nomor 01762, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan HGB No. 01761.
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Darwis Sinaga
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Penggugat luas 6000 M2
- Sebelah Timur berbatas dengan Kebun Sawit Abdullah

c. Sisa lahan kurang lebih 6.000 M2 dan belum bersertifikat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alek.
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah sebagian tanah Darwis Sinaga dan tanah kavlingan.
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Kavlingan.
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah HGB No. 01761 dan HGB No. 01762.

d. Dari seluruh lahan milik Penggugat tersebut, sebahagian telah dijual kepada DARWIS SINAGA, seluas 12.779 M2. Jadi dengan demikian luas lahan yang masih dimiliki Penggugat yakni dari 3 (tiga) bidang tanah tersebut seluruhnya dengan luas 33.037 M2.

3. Bahwa dari 3 (tiga) bidang tanah dengan luas 33.037 M2 milik Penggugat tersebut, seluruhnya ditanami kebun karet, terletak di Desa Simpang Sungai Duren RT. 04, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi dengan luas tersebut batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alek

Halaman 3 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Darwis Sinaga
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah kavlingan
- Sebelah Timur berbatas dengan Kebun Sawit Abdullah

4. Bahwa pada tahun 2019, tepatnya pada tanggal 3 Agustus 2019, Penggugat membuat perjanjian jual beli dibawah tangan dengan DAENG BAEK (Tergugat-I) yakni perjanjian jual beli atas 2 objek tanah yakni sertifikat 248 dan 249 seluas 2700 M2 terletak di Jalan Ness Bajubang RT.04 Kelurahan Sungai Duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari, Provinsi Jambi, dengan batas-batasnya :

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Kavlingan
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Abdullah
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alek
- Sebelah Selatan berbatas dengan Darwis Sinaga

5. Bahwa dalam surat perjanjian tersebut klausul pasal 1 disebutkan dan disepakati harga jual pertumbuk, ukuran 100 M2 dengan harga Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah), dengan cara dibayar setelah ada akad kredit sebanyak 10 unit rumah dari perumahan yang dibangun, namun Tergugat-I telah membayar uang muka (Down Paymen) 3 x pembayaran kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- Kwitansi, tertanggal 8 April 2019 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- Kwitansi, tertanggal 3 Agustus 2019 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratusjuta rupiah), namun diterima sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dengan rincian potongan Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) oleh Tergugat-I diserahkan ke Kades untuk bangun jalan akses menuju objek perkara dan potongan Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) uang pinjaman alm. Raden Suhaimi untuk mengurus surat-surat.
- Kwitansi, tertanggal 11 September 2019 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah),

Dengan total keseluruhan yang diterima Penggugat sebesar Rp. 380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah).

6. Bahwa pada tahun 2022, antara Penggugat dan Tergugat-I membuat surat pembatalan perjanjian tertanggal 3 Agustus 2019, yakni Surat Kesepakatan Pembatalan, tertanggal 14 Desember 2022, dalam perjanjian disepakati dijual kembali Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) pertumbuk/ atau 100 M2, dan pada halaman 2, point 1 disepakati, menunjuk Notaris

Halaman 4 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt

#### 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

YENI PUJI HARTATI, SH.Mkn (Turut Tergugat III) untuk memegang sertifikat asli yang menjadi objek jual tanah tersebut dan point 2 dalam pengambilan sertifikat tersebut harus sama-sama dihadiri oleh para pihak.

7. Bahwa sejak perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat-I, baik surat perjanjian sebelumnya maupun surat pembatalan, tertanggal 14 Desember 2022, hingga saat ini belum ada pembayaran maupun pelunasan yang dibayarkan oleh Tergugat-I, selain uang muka (Down Payment) sebelum surat pembatalan dibuat, sebanyak 3 x pembayaran dengan total Rp. 380.000.000,-, (tiga ratus delapan puluh juta rupiah), namun objek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat-I, dan bahkan sudah dikerjakan buka lahan (landclearing) dengan penebangan ribuan batang pohon karet tua milik Penggugat seluas 330.037 M2 (3,3 hektar) tersebut.

8. Bahwa upaya Penggugat meminta pelunasan kepada Tergugat-I tidak diindahkan, dan melalui perwakilan Penggugat bernama RADEN SANUSI diberi kuasa untuk melakukan mediasi kepada Tergugat-I, dan dalam pertemuan tersebut pihak Penggugat menginginkan kembalian lahan yang telah dikuasai oleh Tergugat-I, sedangkan uang muka (DP) yang dibayarkan oleh Tergugat-I akan dikembalikan oleh Penggugat dengan ketentuan setelah objek lahan tersebut terjual dan akan dijual sendiri oleh Penggugat, namun dalam pertemuan tersebut tidak tercapai kesepakatan, Penggugat tetap mempertahankan objek sengketa dan membatalkan kesepakatan yang dibuat sebelumnya, karena dianggap perjanjian sudah cacat hukum, dan tidak berlaku lagi.

9. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya dan menimbulkan cara-cara itikad tidak baik, karena telah menguasai seluruh lahan seluas 3,3 hektar, padahal lahan yang disepakati hanya seluas 2,7 hektar, namun belakangan baru diketahui ternyata lahan seluas 3,3 hektar tersebut semuanya oleh Tergugat-I sudah dialihkan ketangan Tergugat-II dan seluruh objek lahan tersebut sudah dikavling-kavling oleh Tergugat-II kemudian dijual kepada calon pembeli tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat.

10. Bahwa pada saat Penggugat melalui Raden Sanusi yang diberi kuasa oleh penggugat mengecek lokasi objek sengketa, Raden Sanusi bertemu dengan salah satu konsumen pembeli kavlingan yang tidak dikenal oleh Penggugat, dan pengakuan konsumen tersebut membeli dari Tergugat-II secara kredit, dan ternyata objek lahan yang dijual kepada konsumen tersebut diluar kesepakatan dari Tergugat-I, yakni 2,7 hektar, sedangkan sisa

Halaman 5 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt

#### Disclaimer

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





lahan / tanah seluas 6.000 M2 milik Penggugat juga sudah dikavling-kavling dan sudah dibangun 5 (lima) unit rumah oleh Tergugat-I, dan Penggugat tidak mengetahui apakah lahan 6.000 M2 tersebut telah diterbitkan surat kepemilikan oleh para Tergugat atau belum, dan apabila sudah dibuat surat kepemilikan atas tanah seluas 6.000 M2 tersebut milik Penggugat, atas nama salah satu dari Tergugat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat.

11. Bahwa cara-cara dan itikad tidak baik oleh Tergugat-I sudah mulai kelihatan, yakni dengan cara memperdaya Penggugat, hal ini cukup beralasan sebab 2 (dua) sertifikat hak milik (SHM) Nomor 03390 menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 01761 dan SHM Nomor 03415 menjadi HGB Nomor 01762 dibuat oleh para Tergugat di Kantor Pertanahan Kab. Muaro Jambi (Turut Tergugat-II) yang kemudian dititipkan kepada Notaris Dra. ARNELLI DARWITA, SH,MKn (Turut Tergugat-I), dan telah diambil secara sepihak oleh Tergugat-I pada tanggal 6 Juni 2022 tanpa sepengetahuan Penggugat.

12. Bahwa 2 (dua) sertifikat hak milik (SHM) Nomor 03390 menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 01761 dan SHM Nomor 03415 menjadi HGB Nomor 01762 dibuat oleh para Tergugat di Kantor Pertanahan Kab. Muaro Jambi (Turut Tergugat-II) haruslah dikembalikan semula dengan sertifikat hak milik (SHM) atas nama pemilik (Penggugat). Dan menyerahkan kembali sertifikat yang diambil oleh Tergugat-I ataupun ditangan Tergugat-II yang pernah dititipkan kepada Turut Tergugat-I diserahkan kepada Penggugat.

13. Bahwa dengan cara-cara demikian yang dilakukan oleh para Tergugat, sama-sama memperdaya Penggugat dengan cara tidak beretika dan itikad tidak baik jelas merupakan perbuatan melawan hukum, dan merugikan Penggugat, kerugian mana yang dialami oleh Penggugat, baik kerugian materil maupun kerugian in-materil haruslah dipertanggung jawabkan secara hukum oleh para Tergugat.

14. Bahwa kerugian Penggugat antara lain :

- a. Kerugian materil yang dialami oleh Penggugat, yakni kerugian atas seluruh lahan yang telah dikavling-kavling dan dijual oleh Tergugat-II kepada calon konsumen secara kredit tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, padahal objek sengketa masih status hak milik Penggugat yang belum beralih secara hukum kepada Tergugat-I, dan kini telah dikuasai oleh Tergugat-II secara melawan hukum seluas 3,3

*Halaman 6 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hektar, dengan kerugian ini adalah nilai harga tanah pertumbuhannya atau per 100 M2, seharga @ Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dikalikan luas lahan 3,3 hektar (atau 330 tumbuk) sebesar Rp. 4.950.000.000,- (empat milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian tanaman pohon karet yang telah ditebang yang tidak dapat menghasilkan apa-apa lagi yakni sebanyak kurang lebih 1500 batang karet (per-ektar 500 batang x 3 hektar) kerugian perbatang @ Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) x 1500 batang adalah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), jadi seluruh kerugian materil yang diderita oleh Penggugat Rp. 5.700.000.000,- (lima milyar tujuh ratus juta rupiah) harus secara tanggung renteng oleh para Tergugat, secara tunai dan sekaligus.

b. Dan Kerugian in-materil yakni kerugian akibat adanya penguasaan objek sengketa dari para Tergugat, sehingga menyulitkan dan menimbulkan ketidakpercayaan pihak pembeli terhadap Penggugat untuk dijual cepat kepada pembeli, sehingga kerugian in-materil ini patut pula ditanggung dan dibebankan membayar kerugian senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat, ditanggung bersama-sama (tanggung renteng) oleh para Tergugat tersebut secara tunai dan sekaligus.

15. Bahwa terhadap perjanjian yang pernah dibuat, baik Surat Perjanjian sebelumnya, tertanggal 3 Agustus 2019 maupun surat pembatalan perjanjian yakni Surat Kesepakatan Pembatalan, tertanggal 14 Desember 2022 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat-I secara hukum tidak sah, karena mengandung cacat hukum, sehingga tidak mengikat dan tidak mempunyai berkekuatan hukum apa-apa, dan perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum, sebab tidak memenuhi syarat objektif perjanjian, karena dari semula tidak ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

16. Bahwa melalui gugatan ini Penggugat memohon agar hak-hak Penggugat tetap terlindungi secara hukum, dan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan lebih jauh dan sangat merugikan Penggugat atas lahan objek sengketa seluas 3,3 hektar yang dikuasai oleh Tergugat-I dan dijual kepada Tergugat-II dikuasai secara melawan hukum dengan menjual kavlingan atas objek sengketa tersebut, maka memohon kepada Pengadilan Negeri Sengeti cq Majelis Hakim dalam menangani perkara ini kiranya segera melakukan dan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) agar

Halaman 7 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa tersebut aman dari penguasaan para Tergugat dan menghentikan segala aktifitas dari para Tergugat tersebut dan juga memohon meletakkan sita jaminan terhadap harta milik para Tergugat agar dapat memenuhi tuntutan hukum atas kerugian yang dialami oleh Penggugat secara materi dan in-materi yang akan diajukan permohonan tersendiri dalam perkara ini.

17. Bahwa atas putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap, menghukum para Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan ini dan seraya menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat, apabila para Tergugat tersebut lalai dan tidak melaksanakan putusan ini sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari secara tanggung renteng kepada Penggugat.

18. Bahwa menghukum dan diperintahkan kepada Tergugat-I dan Tergugat-II dan atau siapa saja tanpa hak menguasai dan memperoleh lahan tersebut dari luas lahan 33.037 M2 (atau 3,3 hektar) baik sebagian maupun seluruhnya dengan rincian SHM Nomor 03390 menjadi HGB Nomor 01761 seluas 12.720 M2, SHM Nomor 03415 menjadi HGB Nomor 01762 seluas 14.317 M2 dan sisa lahan belum bersertipikat seluas 6.000 M2, untuk diserahkan kepada Penggugat tanpa beban dan syarat apapun juga.

19. Bahwa dalam putusan ini menyatakan kepada para Tergugat terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim, dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad), meskipun adanya upaya hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, baik verzet, banding maupun kasasi dan serta menghukum kepada para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan alasan hukum dari Penggugat tersebut diatas, maka dalam perkara ini dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Sengeti cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini, kiranya memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek sengketa seluas 33.037 M2 (atau 3,3 ha lebih) dengan rincian SHM Nomor 03390 menjadi HGB Nomor 01761 seluas 12.720 M2, SHM Nomor 03415 menjadi HGB Nomor 01762, seluas 14.317 M2 dan lahan sisa belum bersertipikat seluas 6.000 M2, dalam satu hamparan terletak di Desa Simpang Sungai Duren RT. 04, Kecamatan Jambi Luar

Halaman 8 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alek;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Darwis Sinaga;
  - Sebelah Barat berbatas dengan tanah kavlingan;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Kebun Sawit Abdullah adalah hak milik Penggugat;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tertanggal 3 Agustus 2019 dan Surat Kesepakatan Pembatalan, tertanggal 14 Desember 2022, tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti kerugian secara materil dan in-materil kepada Penggugat, kerugian materil sebesar Rp5.700.000.000,00 (lima milyar tujuh ratus juta rupiah) dan kerugian in-materil senilai Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dibayarkan kepada Penggugat secara bersama-sama/tanggung renteng secara tunai dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan kepada siapa saja tanpa hak menguasai lahan objek sengketa, baik sebahagian maupun seluruhnya seluas 33.037 M2 yakni lahan SHM Nomor 03390 menjadi HGB Nomor 01761 seluas 12.720 M2, lahan SHM Nomor 03415 menjadi HGB Nomor 01762 seluas 14.317 M2 dan lahan sisa belum bersertipikat seluas 6.000 M2 tersebut dalam satu hamparan diserahkan kepada Penggugat, tanpa beban dan syarat apapun juga;
7. Menyatakan surat kepemilikan tanah seluas 6.000 M2 atas nama salah satu Tergugat yang dibuat tanpa diketahui oleh Penggugat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conserveitoir beslag) terhadap objek perkara seluas 33.037 M2 yang dikuasai oleh para Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai objek perkara baik sebahagian maupun seluruhnya dan serta harta-harta milik para Tergugat dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Sengeti tersebut;
9. Menghukum Tergugat I ataupun Tergugat II menyerahkan 2 (dua) sertipikat HGB Nomor 01761 dan HGB Nomor 01762 kepada Penggugat;
10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kab. Muaro Jambi) untuk mengembalikan semula sertipikat HGB Nomor 01761

Halaman 9 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



dan HGB Nomor 01762 menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama pemilik (Penggugat);

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

12. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II untuk menjalankan putusan pengadilan ini dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbarr bij voorrad*), meskipun adanya upaya hukum, baik *verzet*, banding dan kasasi yang dilakukan oleh para Tergugat;

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila para Tergugat lalai dalam menjalankan putusan ini;

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan para Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, benar dan jujur, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, masing-masing datang menghadap Kuasanya dan Tergugat II datang menghadap sendiri, sedangkan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tidak hadir maupun menunjuk kuasanya yang sah untuk menghadap pada persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Gabriel Lase, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sengeti, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I dan Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat I telah mengajukan jawabannya secara elektronik melalui aplikasi e-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Court Pengadilan Negeri Sengeti, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili

Bahwa Pengadilan Negeri Sengeti tidak berwenang untuk mengadili perkara Aquo karena dalam Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 03 Agustus 2019 antara Penggugat dan Tergugat I pada Pasal 8 disepakati bahwa "Apabila terjadi perselisihan dan tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan atau mufakat maka kedua belah pihak telah sepakat memilih menyelesaikan perkara secara hukum tentang perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak memilih menyelesaikan perkara di Pengadilan Negeri Jambi."

Bahwa Pasal 118 ayat (4) HIR mengatur bahwa : "bila dengan surat Sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat dapat memasukkan surat gugatan itu kepada ketua pengadilan negeri dalam daerah yang dipilih itu."

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut bahwa yang berwenang untuk mengadili sengketa adalah Pengadilan Negeri yang dipilih oleh Para Pihak yaitu Pengadilan Negeri Jambi.

Oleh karena itu Pengadilan Negeri Sengeti tidak berwenang untuk mengadili dan memeriksa sengketa aquo.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil – dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal – hal yang dengan tegas Tergugat I akui.
2. Bahwa benar pada tanggal 03 Agustus 2019 Penggugat (Penjual) dan Tergugat I (Pembeli) membuat Perjanjian Jual Beli atas 2 objek tanah yakni objek tanah dengan sertifikat Nomor 248 dengan warkah nomor : 2697/1987 dan tanah dengan Sertifikat Nomor 249 dengan warkah nomor 2698/1986 dengan luas 27.111 M2 yang terletak di Jalan Ness Bajubang Rt.04 Desa Sungai Duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi, dengan batas – batas tanah adalah sebagai berikut :

Sebelah Barat berbatasan	: Tanah Kaplingan
Sebelah Timur berbatasan	: Darwin
Sebelah Utara berbatasan	:
Sebelah Selatan berbatasan	: Kaplingan

Halaman 11 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



3. Bahwa dalam Klausul Perjanjian Pasal 1 tentang harga dan cara pembayaran disepakati bahwa :”Jual beli tanah tersebut dilakukan dan disetujui oleh masing – masing pihak dengan harga per 100 meter persegi Rp.4.500.000,- (Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), sehingga keseluruhan harga tanah tersebut adalah Rp.1.200.000.000,- (Satu Milyard Dua Ratus Juta Rupiah) dan akan dibayarkan setelah adanya AKAD KREDIT sebanyak 10 (sepuluh) rumah dari Perumahan yang akan dibangun diatas tanah tersebut”.

Bahwa untuk melaksanakan Klausul Perjanjian Jual Beli Tanah Pasal 1 tersebut Tergugat I telah melaksanakan hal – hal sebagai berikut :

- Kwitansi Pembayaran tanggal 08 April 2019 sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) ;
- Kwitansi Pembayaran tanggal 03 Agustus 2019 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan rincian :
  - diterima oleh Penggugat sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);
  - Diserahkan ke Kepala Desa untuk pelebaran akses jalan ke objek perkara sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
  - Sisa Rp.50.000.000,- (lima puluh juta belum diserahkan kepada Penggugat;

Bahwa total uang yang dibayarkan oleh Tergugat I untuk tanah dan pelebaran akses jalan menuju objek sengketa untuk Kwitansi tanggal 03 Agustus 2019 sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

- Kwitansi Pembayaran tanggal 11 September 2019 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
- Penyerahan uang pinjaman tanggal 24 Juli 2019 kepada Alm. Raden Suhaimi sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;
- Pembayaran uang muka pembelian kelebihan tanah seluas 50 tumbuk sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) ;
- Penyerahan Pinjaman Uang untuk biaya berobat kepada Penggugat sebesar Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta rupiah) ;

Bahwa untuk melaksanakan isi perjanjian jual beli klausul “akan dibayarkan setelah adanya AKAD KREDIT sebanyak 10 (sepuluh) rumah dari perumahan yang akan dibangun diatas tanah tersebut”

Tergugat I telah melaksanakan pembangunan rumah sebanyak 5 (lima) rumah subsidi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya total untuk Pembangunan 5 (lima) rumah subsidi sebesar Rp.226.000.000,- (dua ratus dua puluh enam juta rupiah);

Bahwa total keseluruhan biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I untuk melaksanakan Perjanjian Jual Beli Tanah untuk pembangunan perumahan adalah sebesar Rp. 781.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh satu juta rupiah);

Bahwa bentuk itikad baik Tergugat I untuk melaksanakan isi Perjanjian Jual Beli terlihat dari pelaksanaan pembayaran – pembayaran, memberikan uang pinjaman untuk biaya berobat Penggugat dan realisasi pelaksanaan pembangunan rumah diatas lahan tersebut

Namun pembangunan perumahan tersebut tidak dapat dilanjutkan karena faktor alam keadaan tanah dilahan tersebut rawa sehingga menyebabkan areal perumahan tersebut banjir sehingga untuk dapat membangun perumahan dilahan tersebut membutuhkan biaya tambahan yang besar, hal tersebut sedang diusahakan oleh Tergugat I.

4. Bahwa dalam posita nomor 6 dalam gugatan Penggugat tentang Surat Kesepakatan Pembatalan tanggal 14 Desember 2022 tentang kesepakatan dijual kembali Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) pertumbuk/100 M2, Tergugat I sepakat untuk menjual tanah tersebut dengan harga sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) pertumbuk dengan kesepakatan bahwa Penggugat mengembalikan semua pembayaran – pembayaran dan pinjaman serta biaya – biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I dalam pelaksanaan isi Perjanjian jual beli tanah dan menyetujui bahwa Sertifikat asli yang menjadi objek jual beli untuk dipegang Notaris YENI PUJI HARTATI SH.Mkn (Turut Tergugat III).

5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita nomor 7 (tujuh) gugatan Penggugat karena Tergugat I dengan itikad baik telah melaksanakan isi Perjanjian dengan dengan melakukan pembayaran uang muka, melaksanakan pembangunan rumah dan memberikan pinjaman kepada Penggugat biaya untuk berobat, diakui Tergugat I bahwa belum dilakukan pelunasan karena sebagaimana dalam Perjanjian Jual Beli disepakati bahwa pelunasan akan dilakukan setelah adanya AKAD KREDIT sebanyak 10 (sepuluh) rumah namun hingga saat ini belum ada AKAD KREDIT untuk rumah yang dibangun diatas tanah tersebut sehingga secara hukum wajar jika Tergugat I belum dapat melunasi tanah tersebut kepada Penggugat.

Halaman 13 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah tersebut dikuasai dan di Land Clearing oleh Tergugat I atas sepengetahuan dan kesepakatan bersama dengan Penggugat karena diatas tanah tersebut akan dibangun perumahan oleh Tergugat I;

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita point 8 (delapan) yang pada pokoknya meminta Tergugat I untuk melakukan pelunasan padahal telah disepakati bahwa pelunasan akan dilakukan setelah adanya AKAD KREDIT untuk 10 (sepuluh) rumah yang dibangun diatas tanah tersebut namun diatas tanah tersebut telah dibangun 5 rumah dan pernah akan terjual 3 rumah namun batal karena areal tanahnya banjir.

Bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat dan mengembalikan uang muka (DP) yang telah dibayarkan oleh Tergugat I terhadap hal ini Tergugat I dengan tegas menolak dan keberatan karena Tergugat I bukan hanya telah membayar uang muka (DP) sebagaimana yang diminta oleh Penggugat namun juga telah mengeluarkan biaya – biaya lain untuk mengubah lahan tersebut agar layak untuk dijadikan areal perumahan.

Bahwa Tergugat I menyewa alat berat untuk melakukan Land Clearing diatas lahan tersebut, melakukan penimbunan – penimbunan terhadap lokasi – lokasi rawa – rawa yang pada sat awal jual beli Penggugat menyatakan lahan tersebut kering namun pada faktanya terdapat banyak rawa - rawa, pembelian tanah untuk pelebaran jalan untuk jalan perumahan serta memberikan biaya pinjaman untuk berobat kepada Penggugat.

Bahwa niat dan itikad tidak baik nampak dari Penggugat yang meminta untuk dilakukan pembatalan dan berniat untuk menjual tanah tersebut setelah tanah tersebut dikelola dan dibangun oleh Tergugat I.

Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas Penggugat menolak dengan tegas posita Gugatan tersebut, Tergugat I akan mengembalikan tanah tersebut jika Penggugat mengembalikan semua uang muka, biaya – biaya yang telah dikeluarkan Tergugat I dan pinjaman biaya untuk berobat Penggugat kepada Tergugat I secara tunai dan keseluruhan senilai Rp. 781.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh satu juta rupiah) ;

7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Penggugat nomor 9 karena Tergugat I menguasai lahan sebagaimana yang ada dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 248 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 249 seluas 27.111 M2 dan untuk pelebaran jalan perumahan Tergugat I melakukan pembelian seluas 50 tumbuk, pembelian tanah tersebut diketahui oleh Penggugat dan Kepala Desa Sungai Duren.

Halaman 14 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat II menawarkan kerjasama untuk menjual lahan tersebut secara kaplingan dengan cara kredit atau cicilan, terhadap penawaran tersebut diterima oleh Tergugat I dengan niat agar dapat melunasi tanah tersebut kepada Penggugat.

Namun Tergugat II ingkar janji terhadap janji – janji pembayaran atas tanah tersebut dan tidak ada laporan – laporan atas penjualan tanah – tanah tersebut.

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita Gugatan Penggugat nomor 8 (delapan) karena Tergugat I memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 248 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 249 bukan sebagaimana yang ada dalam posita Gugatan Penggugat, bahwa itikad tidak baik dari Penggugat terlihat jelas dalam tindakan Penggugat yang ingin membatalkan kesepakatan yang telah dibuat secara sah dan akan mengembalikan uang muka (DP) setelah tanah tersebut dijual oleh Penggugat, padahal Tergugat I telah membayar uang muka dan mengeluarkan biaya – biaya atas tanah tersebut sesuai dengan Perjanjian Jual beli.

Berdasarkan hal – hal tersebut secara hukum posita gugatan ini layak ditolak oleh yang Mulia Majelis Hakim.

9. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat nomor 9 merupakan asumsi dari Penggugat yang tidak perlu ditanggapi oleh Tergugat I;

10. Bahwa terhadap posita gugatan Penggugat nomor 10 yang menyatakan bahwa telah dibanding 5 buah rumah diatas lahan tersebut memang diakui oleh Tergugat I memang telah ada bangunan 5 buah rumah yang dibangun oleh Tergugat I karena hal tersebut merupakan bentuk pelaksanaan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I bahwa diatas tanah tersebut akan dibangun perumahan.

Bahwa Tergugat I tidak pernah mengalihkan hak kepada Tergugat II atas lahan objek perkara sebagaimana dalam posita Penggugat ;

11. Bahwa terhadap Posita Gugatan Penggugat No.11 bahwa Tergugat I telah memperdaya Penggugat dengan mengubah Sertifikat Hak Milik menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan dikantor Badan Pertanahan Nasional adalah tidak benar karena Tergugat I tidak pernah mengubah Sertifikat Hak Milik Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan ;

12. Bahwa segala dalil – dalil dalam Posita Penggugat merupakan tindakan dan upaya – upaya dengan itikad tidak baik yang jelas – jelas menimbulkan kerugian materil dan immateril kepada Tergugat I ;

Halaman 15 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



13. Bahwa terhadap kerugian materil dan immateril dalam dalil posita Penggugat merupakan dalil – dalil yang beralasan dan berdasarkan hukum sehingga secara hukum haruslah ditolak ;

14. Bahwa posita gugatan Penggugat nomor 15 yang menyatakan bahwa Surat Perjanjian Jual Beli dan pembatalan Perjanjian tidak sah adalah hal yang mengada – ada dan tidak berdasarkan hukum, karena Perjanjian jual beli tanah tersebut telah memenuhi unsur subjektif dan objektif sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Berdasarkan hal – hal tersebut secara hukum dalil gugatan penggugat haruslah ditolak.

15. Bahwa dalam Posita gugatannya Penggugat memohon untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) akan tetapi Penggugat didalam petitum gugatannya tidak mengajukan permohonan agar Majelis Hakim pada Perkara Aquo meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara. Oleh karena itu sudah sepatutnya dan sesuai hukum apabila Penggugat dianggap tidak mengajukan Permohonan Sita Jaminan dala proses perkara.

16. Bahwa Tergugat I adalah pihak yang beritikad baik untuk melaksanakan Perjanjian Jual Beli tanah sehingga tidak beralasan hukum Penggugat untuk meminta Tergugat I untuk membayar uang dwangsom ;

**DALAM REKONVENSİ :**

1. Bahwa segala dalil – dalil yang disampaikan dalam Rekonvensi ini adalah satu kesatuan dengan eksepsi dan pokok perkara konvensi ;

2. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah kesepakatan Jual Beli tanah sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat tanggal 3 Agustus 2019 yang telah diakui oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

3. Bahwa atas Perjanjian Jual Beli tanah tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara itikad baik telah melaksanakan hal – hal sebagai berikut :

- Pembayaran tanah tanggal 08 April 2019 sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);
- Pembayaran tanah bukti kwitansi tanggal 03 Agustus 2019 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan rincian :
  - diterima oleh Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
  - Diserahkan ke Kepala Desa untuk pelebaran akses jalan ke objek perkara sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

*Halaman 16 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt*



- Sisa Rp.50.000.000,- (lima puluh juta belum diserahkan kepada Penggugat;

Bahwa total uang yang dibayarkan oleh Tergugat I untuk tanah dan pelebaran akses jalan menuju objek sengketa untuk Kwitansi tanggal 03 Agustus 2019 sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

- Kwitansi Pembayaran tanggal 11 September 2019 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Penyerahan uang pinjaman tanggal 24 Juli 2019 kepada Alm. Raden Suhaimi sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Pembayaran uang muka pembelian kelebihan tanah seluas 50 tumbuk sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah);
- Penyerahan Pinjaman Uang untuk biaya berobat kepada Penggugat sebesar Rp.80.000.000,- (Delapan Puluh Juta rupiah);

Bahwa untuk melaksanakan Perjanjian Jual Beli Pasal 1 tentang “akan dibayarkan setelah adanya AKAD KREDIT sebanyak 10 (sepuluh) rumah dari perumahan yang akan dibangun diatas tanah tersebut”

Tergugat I telah melakukan pembangunan 5 (lima) rumah subsidi diatas lahan tersebut biaya total yang telah dikeluarkan Tergugat I Rp.226.000.000,- (dua ratus dua puluh enam juta rupiah);

Bahwa bentuk itikad baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi I kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvens pada saat dalam keadaan sakit pernah meminjam uang kepada Tergugat I dan oleh Tergugat I diberikan pinjaman uang senilai Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ;

Bahwa total keseluruhan biaya – biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I untuk melaksanakan isi Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut adalah senilai Rp.781.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh satu juta rupiah);

4. Bahwa Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi dapat membuktikan adanya pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan itikad baik, berdasarkan penjabaran yang dimaksud diatas sudah dan patut dilindungi oleh hukum segala tindakan dan pembayaran – pembayaran dan semua biaya – biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah Sah menurut hukum

5. Bahwa berdasarkan fundamentum petendi diatas dan fakta yang terjadi maka sudah layak dan mempunyai kekuatan hukum Penggugat

Halaman 17 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan itikad tidak baik ingin membatalkan Perjanjian Jual Beli dan ingin mengambil dan menguasai kembali tanah yang masih terikat perjanjian jual beli antara Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi ;

6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi yang melakukan tindakan pembatalan perjanjian dan ingin mengambil kembali serta menguasai tanah yang masih terikat perjanjian jual beli yang sah dan mengikat dan berkekuatan hukum jelas – jelas tindakan yang tidak beritikad baik dan melanggar hak – hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang menyebabkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena hilangnya hak Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk mengupayakan tanah tersebut untuk usaha perumahan dan hilangnya hak Penggugat atas pembayaran – pembayaran atas tanah tersebut, biaya – biaya yang telah dikeluarkan untuk mengolah tanah tersebut dan pinjaman biaya perobatan yang diterima oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

7. Bahwa pada Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut :”Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Bahwa Hoge Raad menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya melanggar Undang – undang akan tetapi juga melanggar kaidah kesusilaan dan kepatutan, perbuatan melawan hukum dalam arti luas harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :

- A. Hak subjektif orang lain ;
- B. Kewajiban hukum pelaku ;
- C. Kaedah kesusilaan ;
- D. Kepatutan dalam masyarakat ;

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah melaksanakan Perjanjian Jual beli tanah dengan itikad baik namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan tindakan – tindakan yang tidak beritikad baik untuk membatalkan Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati dan melakukan tindakan – tindakan memperdaya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi serta ingin mengambil kembali dan menguasai lahan yang masih terikat Perjanjian Jual Beli yang jelas perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan jelas – jelas

Halaman 18 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt





menyebabkan kerugian baik materil maupun immateril pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang harus dipertanggungjawabkan secara hukum oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

9. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Perbuatan melawan hukum, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengembalikan semua pembayaran – pembayaran, biaya – biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk melaksanakan isi Perjanjian Jual Beli sebesar Rp.781.000.000,- (Tujuh ratus delapan puluh satu juta rupiah) secara tunai dan keseluruhan ;

10. Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi antara lain :

- Kerugian materil

Kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yakni kerugian atas seluruh pembayaran – pembayaran dan biaya – biaya yang telah dikeluarkan Penggugat Rekonvensi untuk Melaksanakan Perjanjian Jual beli tanah objek sengketa senilai Rp.781.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh satu juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara tunai dan sekaligus ;

- Kerugian Immateril

Adanya upaya -upaya Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi untuk membatalkan perjanjian jual atas objek perkara membuat Penggugat Rekonvensi tidak nyaman dalam menjalankan usaha pembangunan rumah subsidi sehingga menyebabkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merasa sangat tertekan secara psikologis berpengaruh pada kesehatan apabila dinilai dengan uang maka kerugian immateril Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

11. Bahwa agar Gugatan ini tidak ilusioner dan untuk menjamin pelaksanaan putusan atas perkara aquo sangat beralasan hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk berkenan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 248 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 249 yang terletak di Jalan Ness Bajubang RT.04 kelurahan Sungai Duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi untuk dijadikan

*Halaman 19 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt*



jaminan untuk pelaksanaan putusan dalam perkara ini sebagaimana diatur dalam pasal 227 ayat (1) HIR dan 720 Rv;

12. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan dalam perkara aquo, sesuai dengan Pasal 180 HIR Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara aquo menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara aquo;

13. Bahwa berdasarkan dalil – dalil gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tersebut, mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membebaskan Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**DALAM REKONVENSI**

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah, mengikat dan berkekuatan hukum Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 03 Agustus 2019;
3. Menyatakan Sah semua pembayaran – pembayaran, biaya – biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi untuk melaksanakan isi Perjanjian Jual Beli Tanah sebesar Rp.781.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh satu juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk membayar semua kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi sebesar Rp.781.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh satu juta rupiah) secara keseluruhan dan tunai;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) terhada objek perkara dengan 27.111 M2 sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 248 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 249 dan mohon diletakkan Sita jaminan terhadap tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 248 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 249 yang terletak

*Halaman 20 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt*



di jalan Ness Bajubang RT.04 Kel. Sungai Duren kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai dalam menjalankan putusan ini;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara aquo;

Atau : apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat II telah mengajukan jawabannya secara elektronik melalui aplikasi e-Court Pengadilan Negeri Sengeti, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Adapun perkara yang dimaksud Pihak PT Wanra Yudha Tama tidak mengetahui permasalahan belum selesainya dari Pihak Daeng Baek dengan Ahmadun Usman karena Pihak kami melakukan kerja sama dengan Daing Baik berdasarkan surat perjanjian jual beli antara PT Wanra Yudha Tama dengan Daeng Baek tertanggal 02 Oktober 2022 kami mengetahui semua permasalahan setelah ada utusan dari Pihak Ahmadun Usman menemui kami untuk menceritakan permasalahan Ahmadun Usman dengan Daing Baik sesudah itu tidak lama kemudian mendapatkan surat panggilan dari Pihak Pengadilan Negeri Sungeti tanggal 07 Maret 2023 tanpa adanya mediasi ataupun somasi yang dikirimkan kepada kami terlebih dahulu oleh karena itu dalam hal ini kami merasa tertipu oleh pihak Daeng Baek dengan tidak terselesainya pembayaran tersebut kepada Ahmadun Usman maka dari itu kami menawarkan solusi dalam permasalahan ini :

1. Yaitu kami bersedia melakukan pembelian objek lahan tersebut langsung kepada Ahmadun Usman dengan pola yang sama seperti perjanjian antar PT Wanra Yudha Tama dengan Daeng Baek dengan catatan harus menyepakati harga yang di sesuaikan.
2. Bersedia mengembalikan objek lahan tanah tersebut dengan catatan uang kami ( PT Wanra Yudha Tama ) yang masuk dalam pengelolaan lahan tersebutatau yang diterima oleh Daeng Baek dikembalikan kepada PT Wanra Yudha Tama sebesar Rp392.723.500,00 (Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Tujuh Ratus Duapuluh Tiga Ribu Lima Ratus Rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi *e-Court* Pengadilan Negeri Sengeti pada persidangan tanggal 31 Mei 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Replik tersebut, Tergugat I telah mengajukan Duplik secara elektronik melalui aplikasi *e-Court* Pengadilan Negeri Sengeti pada persidangan tanggal 7 Juni 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01761, Desa/Kelurahan Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01762, Desa/Kelurahan Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Tanda Terima dari Tn. Ahmadun Usman/Ny. Daeng Baek, yang dibuat oleh Notaris & PPAT Yeni Pujihartini, S.H., M.Kn tanggal 14 Desember 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Hj. Daeng Baek sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang menerima Ahmadun Usman, tanggal 8 April 2019, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Ibuk Daing sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Ahmadun Usman dengan Daeng Baek, tanggal 3 Agustus 2019, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Tanda Terima dari Ahmadun Usman, yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dra. Arnelli Darwita, S.H., M.Kn, tanggal 3 Agustus 2019, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Hj. Daeng Baek sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), tanggal 3 Agustus 2019,

Halaman 22 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



ditandatangani oleh Ahmadun Usman, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-8;

9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Hj. Daeng Baek sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), tanggal 11 September 2019, yang ditandatangani oleh Raden Sanusi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-9;

10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Hj. Daeng Baek sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 1 November 2019, yang ditandatangani oleh R. Suhaimi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-10;

11. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial yang dikeluarkan oleh BRI atas nama Sri Wahyuni tanggal laporan 10 Mei 2023, periode 1 Juli 2020 sampai dengan 31 Juli 2020, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda P-11;

12. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial yang dikeluarkan oleh BRI atas nama Sri Wahyuni tanggal laporan 10 Mei 2023, periode 1 Agustus 2020 sampai dengan 31 Agustus 2020, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda P-12;

13. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial yang dikeluarkan oleh BRI atas nama Sri Wahyuni tanggal laporan 10 Mei 2023, periode 1 Desember 2021 sampai dengan 31 Desember 2021, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda P-13;

14. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial yang dikeluarkan oleh BRI atas nama Sri Wahyuni tanggal laporan 10 Mei 2023, periode 1 Februari 2022 sampai dengan 28 Februari 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda P-14;

15. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial yang dikeluarkan oleh BRI atas nama Sri Wahyuni tanggal laporan 10 Mei 2023, periode 1 Juni 2022 sampai dengan 30 Juni 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda P-15;

16. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial yang dikeluarkan oleh BRI atas nama Sri Wahyuni tanggal laporan 10 Mei 2023, periode 1 Agustus 2022 sampai dengan 31 Agustus 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda P-16;

17. Fotokopi Halaman Buku Tanda Pengambilan SHGB Nomor 01761 atas nama Ahmadun Usman dan SHGB Nomor 03415 sekarang menjadi

*Halaman 23 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB Nomor 01762 atas nama Ahmadun Usman pada Kantor Notaris dan PPAT Dra. Arnelli Darwita, S.H., M.Kn., yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-17;

18. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 005/XVII/2021 atarana Maskur dengan Fajar Santoso, tanggal 30 Januari 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-18;

19. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Fajar Santoso sejumlah Rp2.550.000,00 (dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), tanggal 30 Januari 2022, ditandatangani oleh Maskur, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-19;

20. Fotokopi Kartu Angsuran Kredit Wanra Kavlingan atas nama Fajar Santoso, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-20;

21. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 036/XVI/2022 antara Maskur dengan Hendriani, tanggal 10 Desember 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-21;

22. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Hendriani sejumlah Rp5.100.000,00 (lima juta seratus ribu rupiah) tanggal 10 Desember 2022, ditandatangani oleh Maskur, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-22;

23. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 037/XVI/2022 antara Maskur dengan Lenda Hartati tanggal 10 Desember 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-23;

24. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Lenda Hartati sejumlah Rp5.100.000,00 (lima juta seratus ribu rupiah) tanggal 10 Desember 2022, ditandatangani oleh Maskur, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-24;

25. Fotokopi Surat Kesepakatan Pembatalan antara Ahmadun Usman dengan Daeng Baek tanggal 14 Desember 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-25;

26. Fotokopi Foto, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda P-26;

Halaman 24 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Fotokopi Foto, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda P-27;
28. Fotokopi Foto, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan *print out*, selanjutnya diberi tanda P-28;
29. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 017/XVI/2022 antara Maskur dengan Rasmaiha tanggal 19 April 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-29;
30. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Rasmaiha sejumlah Rp2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah), yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-30;
31. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 018/XVI/2022 antara Maskur dengan Eki Armon Rajuna tanggal 19 April 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-31;
32. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Eki Armon Rajuna sejumlah Rp2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah), yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-32;
33. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Nomor: 035/XVI/2022 antara Maskur dengan Silpia tanggal 9 Desember 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-33;
34. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Silpia sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-34;
35. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 248, Desa/Kelurahan Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Batang Hari, Propinsi Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda P-35;
36. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Sporadik atas nama Ahmadun Usman beralamat di RT.04 Dusun Baru, Desa Simpang Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-36;

Halaman 25 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



37. Fotokopi Berita Acara Persetujuan Penetapan Batas Bidang Tanah, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-37;

38. Fotokopi Sketsa Gambar Tanah, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-38;

39. Fotokopi Surat Pernyataan Tua-Tua Kampung dan Pemilik Tanah yang Berbatasan, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-39;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah menghadirkan 3 (tiga) Saksi, yaitu sebagai berikut:

1. Saksi Raden Sanusi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihubungi oleh Penggugat (Ahmadun Usman) untuk menjadi Saksi dalam perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I (Daeng Baek) dan Tergugat II (PT. Wanra Yudha Tama/Wanra Tanah Kavlingan);

- Bahwa setahu Saksi tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat dalam perkara ini berada di Desa Simpang Sungai Duren RT. 04 Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batang Hari (sekarang Kabupaten Muaro Jambi) dengan luas 27.000 m<sup>2</sup> (2,7 Hektar). Adapun batas-batasnya yang Saksi ketahui adalah: Sebelah Utara: berbatasan dengan tanah milik Alex, Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah kavlingan milik Tawardi, Sebelah Timur: berbatasan dengan tanah milik H. Abdullah, Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah milik Darwin Sinaga (sebagian), tanah kavlingan (sebagian) dan milik Penggugat (sebagian);

- Bahwa Saksi mengetahuinya karena dahulunya ayah Saksi Rd. Suhaimi dan Penggugat adalah sahabat dekat dan sudah seperti keluarga. Sehingga sekira tanggal 20 November 2022 Saksi menemui Penggugat untuk mengabarkan berita wafatnya ayah Saksi dan saat itu Penggugat dalam keadaan sakit. Saat itu Penggugat meminta tolong pada Saksi untuk meneruskan urusan yang dahulu dengan ayah Saksi. Dan saat itu juga Penggugat memberi kuasa pada Saksi untuk menyelesaikan urusan tersebut;

- Bahwa sekitar tahun 2016 ketika ayah Saksi masih hidup, Penggugat pernah meminta bantuan ayah Saksi untuk menjual tanah milik Penggugat (objek sengketa) dengan mencari pembeli. Lalu ayah Saksi

Halaman 26 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertemukan Penggugat dengan Tergugat I dan menjadi perantara mereka. Selanjutnya setelah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat, ayah Saksi meninggal dunia;

- Bahwa yang Saksi ketahui dari ayah Saksi saat ditawarkan kepada pembeli, tanah tersebut sudah memiliki dokumen kepemilikan berupa Sertifikat atas nama Penggugat (Ahmadun Usman);
- Bahwa yang Saksi ketahui dari ayah Saksi harga jual tanah tersebut adalah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) per 100 meternya. Sementara yang Saksi dengar dari Penggugat bahwa total harga tanah tersebut adalah Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah). Berdasarkan pengakuan Penggugat, Tergugat I baru membayar sekitar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan masih tersisa Rp650.000.000,00 (enam ratus lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan mengapa Tergugat I belum melunasi pembayaran tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat saat Tergugat I melakukan pembayaran Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat I belum melunasi pembayaran tersebut dari Penggugat dan pernah diperlihatkan Surat Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berikut kwitansinya;
- Bahwa Saksi diperlihatkan oleh Penggugat pada tanggal 20 November 2022 saat berada di rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak diperlihatkan dokumen kepemilikan tanah tersebut oleh Penggugat karena menurutnya 1 buah Sertifikat Hak Milik (SHM) asli dengan objek tanah di Simpang Sungai Duren atas nama Ahmadun Usman telah dititipkan pada Notaris Dra. Arnelli Darwita, S.H., M.Kn., namun setelah Saksi pertanyakan kepada Notaris tersebut ternyata sudah diambil oleh Tergugat I pada tanggal 6 Juni 2022;
- Bahwa Saksi diberi Kuasa oleh Pengugat untuk mempertanyakan SHM tersebut pada Notaris;
- Bahwa yang Saksi dengar dari Penggugat, tanah milik Penggugat dibeli oleh Tergugat I untuk dibuat perumahan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I memiliki Perusahaan pengembang perumahan;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama PT. Villa Husada dan tidak mengetahui siapa pemiliknya;

Halaman 27 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah mendapat informasi SHM tersebut sudah berpindah tangan, Saksi langsung menghubungi istri Tergugat I dan menanyakan alasannya mengambil Sertifikat tanpa sepengetahuan Penggugat dan dijawabnya supaya lebih aman. Dan selanjutnya Saksi memberitahu Penggugat sehubungan dengan informasi tersebut dan beliau mengatakan bahwa bukti tanda terima penitipan pada Notaris masih ada pada Pengugat;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi objek sengketa sendiri sekira tanggal 22 November 2022 dan tanggal 25 November 2023;
- Bahwa di lokasi objek sengketa Saksi melihat ada patok-patok, namun sepertinya bukan patok untuk kavlingan perumahan subsidi, karena yang Saksi ketahui untuk kavlingan perumahan luas tanah adalah 10 x 10 m, sementara yang Saksi lihat ukuran luasnya bervariasi, ada yang besar dan ada yang kecil;
- Bahwa selain mengecek objek sengketa, atas seizin Penggugat Saksi memasang spanduk promosi penjualan tanah tersebut dan mencantumkan nomor Handphone Saksi;
- Bahwa pemasangan spanduk tersebut tanpa sepengetahuan Tergugat I dan pada saat Saksi kembali ke lokasi objek sengketa di tanggal 25 November 2022 spanduk tersebut sudah hilang;
- Bahwa saat melakukan pengecekan di objek sengketa pada tanggal 25 November 2022, Saksi bertemu dengan seorang lelaki yang bernama Fajar dan mengaku salah seorang konsumen Tergugat II (PT. Wanra);
- Bahwa informasi yang Saksi dapatkan dari Fajar terkait spanduk tersebut PT. Wanra mengaku urusannya sudah selesai dengan pihak lain. Fajar juga menunjukkan bukti pembelian berupa kwitansi pembayaran awal sampai bulan berjalan serta surat perjanjian;
- Bahwa Fajar mengatakan untuk 1 kavling tanah (berukuran 2 tumbuk) yang dibeli Fajar dari Tergugat II adalah Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) dengan DP Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan angsuran per bulan sebesar Rp850.000,00 (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) selama 5 tahun. Dan berdasarkan informasi Fajar yang sudah membeli tanah kavlingan tersebut dari Tergugat II sekitar 6 (enam) orang;
- Bahwa setelah mendapat informasi dari Fajar, Saksi menyampaikan hal tersebut pada Penggugat dan Saksi diminta untuk menghubungi Tergugat II dan disepakati bahwa Tergugat II akan melakukan konfirmasi dan penyelesaian dengan Penggugat;

Halaman 28 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kelanjutannya adalah Tergugat II menemui Saksi di sebuah Rumah Makan di Buluran Desember 2022 dan menjelaskan kronologis pembelian tanah di objek sengketa dengan Tergugat I seluas 2,7 Hektar (namun belum lunas pembayarannya) dan Tergugat II menawarkan akan membayar langsung kepada Pengugat dengan cara mencicil jika seluruh unit kavlingan tanah sudah terjual. Selanjutnya setelah Saksi sampaikan kepada Pengugat, Penggugat menolak tawaran tersebut karena sudah ada perjanjian jual beli dengan Tergugat I dan pembayaran belum dilunasi oleh Tergugat I. Kemudian seminggu setelah pertemuan pertama, Saksi menemui Tergugat II di Kantor pemasarannya yang berada di Mendalo. Dan hasil pertemuan ke 2 adalah Tergugat II bersedia membayar 70% dari harga tanah tersebut kepada Penggugat. Namun Saksi menyarankan agar Tergugat II bertemu dan berbicara langsung dengan Penggugat untuk penyelesaiannya. Selanjutnya Saksi menghubungi Tergugat I dan menanyakan kebenaran informasi yang Saksi dapatkan dari Tergugat II dan barulah Tergugat I mengakui adanya jual beli tanah objek sengketa dengan Tergugat I;
- Bahwa selanjutnya sekira 14 Desember 2022 istri Tergugat I menemui Pengugat di Kantor Notaris Yeni Puji Hartini, S.H., M.Kn., karena Penggugat merasa dirugikan dan meminta mediasi. Dalam pertemuan itu Penggugat meminta agar perjanjian jual beli sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat I dibatalkan dan membuat perjanjian baru untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan menjual tanah yang disengketakan tersebut kepada pihak lain dengan harga Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) per tumbuk. Selanjutnya Penggugat dan istri Tergugat I sepakat untuk menitipkan asli 2 SHM dokumen kepemilikan Penggugat atas objek perjanjian tersebut pada Kantor Notaris Yeni Puji Hartini, S.H., M.Kn.;
- Bahwa Saksi ikut dalam pertemuan antara Penggugat dengan istri Tergugat I di Kantor Notaris Yeni Puji Hartini, S.H., M.Kn.;
- Bahwa setelah ada kesepakatan tersebut ternyata diketahui bahwa Tergugat I sudah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II sejak awal tahun 2022 dan sudah ada sekitar 20 orang pembeli. Selanjutnya Saksi diminta oleh Penggugat mengecek lokasi karena tindakan Tergugat I dianggap tidak sesuai dengan isi perjanjian;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tujuan Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat II adalah untuk membayar sisa pelunasan atas pembelian tanah tersebut kepada Penggugat;

Halaman 29 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt

#### 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 yang Saksi ketahui dari ayah Saksi bahwa perjanjian jual beli itu awalnya dibuat pada tanggal 3 Agustus 2019;
- Bahwa yang Saksi ketahui, ayah Saksi menjadi perantara dalam jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I. Dan ayah Saksi juga yang diminta oleh Penggugat untuk menagih pembayaran kepada Tergugat I atas pembelian tanah tersebut. Selanjutnya 2 minggu sebelum wafat ayah Saksi menyampaikan kepada Saksi bahwa komisi atas penjualan tersebut belum dibayar oleh Penggugat yaitu sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per tumbuk. Atau sekitar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) untuk 2,7 hektar yang terjual;
- Bahwa setelah ayah Saksi wafat pada tanggal 10 Maret 2020, Saksi mencari nomor Penggugat dan mengabarkan atas wafatnya ayah Saksi. Saat itulah Saksi mempertanyakan komisi ayah Saksi dan Penggugat mengatakan bahwa Tergugat I belum melunasi pembayaran dan ayah Saksi baru menerima komisi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya karena Penggugat dalam keadaan sakit, ia memperlihatkan bukti pembayaran dari Tergugat I dan meminta Saksi menagih sisa pembayaran tanah tersebut dan mengambil sertifikat tanah tersebut yang dititipkan oleh Penggugat di Kantor Notaris Dra. Arnelli Darwita, S.H., M.Kn.;
- Bahwa yang Saksi dengar dari Penggugat bahwa saat penitipan 1 bundel SHM nomor 03145 atas nama Ahmadun Usman disertai tanda terima (bukti P-7) pada Kantor Notaris Dra. Arnelli Darwita, S.H., M.Kn, namun setelah terjadi kesepakatan pembatalan perjanjian dan dititipkan pada Notaris Yeni Puji Hartini, S.H., M.Kn. SHM tersebut saat ini sudah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01761 dan Nomor 01762 atas nama Ahmadun Usman;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika ada yang melakukan balik nama atau perubahan atas Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan. Yang Saksi dengar dari Penggugat, Sertifikat HGB merupakan pemecahan dari SHM dan Penggugat tidak mengatakan hal lain;
- Bahwa yang Saksi ketahui Sertifikat HGB tersebut saat ini masih berada di Kantor Notaris Yeni Puji Hartini, S.H., M.Kn.;
- Bahwa Saksi mengetahuinya karena pada saat itu Saksi ikut menyaksikan kesepakatan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang dibuat pada tanggal 3 Agustus 2019 yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I. Dan Saksi juga melihat ketika istri Tergugat I menyerahkan pada Notaris.

Halaman 30 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hingga saat ini Saksi belum mendengar jika SHGB tersebut sudah berpindahtangan;

- Bahwa yang Saksi ketahui setelah kesepakatan pembatalan perjanjian tersebut belum ada penyelesaian dari Tergugat I sehingga Saksi diminta oleh Penggugat untuk kembali mengecek lokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan ada peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II, namun setelah Saksi melakukan pengecekan di objek sengketa pada tanggal 25 November 2022, Saksi bertemu dengan seorang lelaki yang bernama Fajar dan mengaku salah seorang konsumen Tergugat II (PT. Wanra). Dan banyak informasi yang Saksi dapatkan dari Fajar seperti yang sudah Saksi terangkan sebelumnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi keberadaan bangunan rumah contoh tidak termasuk dalam objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat I (2,7 Hektar);
- Bahwa yang Saksi lihat dan Saksi dengar dari warga sekitar bahwa lokasi objek sengketa tidak pernah mengalami banjir dan layak untuk pembangunan perumahan;

2. Saksi Selamat, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihubungi oleh Kuasa Penggugat (Ahmadun Usman) untuk menjadi Saksi dalam sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara ini berada di Desa Simpang Sungai Duren RT. 04 Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batang Hari (sekarang Kabupaten Muaro Jambi. Untuk luasnya sekira 27.000 m<sup>2</sup> namun Saksi tidak mengetahui secara pasti batas-batasnya;
- Bahwa Saksi mengetahuinya karena dahulunya Saksi yang melakukan tebas tebang di lokasi itu atas perintah ayah Penggugat dan menyadap karet di sana;
- Bahwa yang Saksi ketahui Penggugat memperoleh tanah tersebut dari orangtuanya atau dari turun waris;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dokumen kepemilikan tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa dahulunya sepengetahuan Saksi kondisi tanah di sana tidak rata, berawa-rawa namun tidak pernah banjir. Ada sekitar 1500 batang pohon karet dan Saksi menyadap karet di sana. Lalu tak lama lahan tersebut dibersihkan namun Saksi tidak mengetahui siapa yang membersihkannya;

Halaman 31 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt

## 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 diminta memasang patok di sana oleh ayah Penggugat;
- Bahwa pada saat melakukan tebas tebang di objek sengketa dan kemudian menyadap karet di sana, selain Penggugat tidak pernah ada pihak yang mengaku sebagai pemiliknya;
- Bahwa saat ini, Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah objek sengketa tersebut saat ini;
- Bahwa Saksi pernah kembali melihat objek sengketa saat ada pelaksanaan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 28 Juli 2023. Dahulu seingat Saksi sempat dibersihkan namun saat ini sudah ada beberapa rumah contoh di atas objek sengketa yang tidak Saksi ketahui milik siapa;
- Bahwa seingat Saksi, dahulu di sekitar objek sengketa terdapat 1 jalan yang berada di depan menuju arah luar dan dapat dilalui oleh 1 (satu) kendaraan roda 4 pengangkut kayu. Namun terakhir yang Saksi lihat jalan tersebut sudah semakin lebar;

3. Saksi Eko Ratu Perwira, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihubungi oleh Penggugat (Ahmadun Usman) untuk menjadi Saksi dalam perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I (Daeng Baek) dan Tergugat II (PT. Wanra Yudha Tama/Wanra Tanah Kavlingan);
- Bahwa Saksi merupakan salah satu konsumen Tergugat II yang membeli tanah kavlingan melalui Kantor Pemasaran Wanra Tanah Kavlingan yang beralamat di Jalan Lintas Jambi – Muara Bulian KM14 Mendalo Darat Kelurahan Mendalo Kecamatan Jaluko Kab. Muaro Jambi;
- Bahwa Saksi mengetahuinya karena Rd. Sanusi yang mengaku sebagai Pemilik tanah memberitahu Saksi bahwa tanah kavlingan yang Saksi beli tersebut bermasalah;
- Bahwa setahu Saksi tanah kavlingan yang Saksi beli dari Tergugat II dan ternyata bermasalah tersebut berada di Desa Simpang Sungai Duren RT. 04 Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batang Hari (sekarang Kabupaten Muaro Jambi);
- Bahwa Saksi dapat menunjukkan bukti pembelian tanah kavlingan tersebut atas nama istri Saksi yaitu Silpia berupa bukti Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 035/XVII/2022 tertanggal 9 Desember 2022 (bukti P-33) dan

Halaman 32 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti kwitansi No 05 tertanggal 9 Desember 2022 penyerahan uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (bukti P-34);

- Bahwa Saksi membeli tanah kavlingan itu atas nama istri Saksi SILPIA sebanyak 3 (tiga) kavling seluas  $\pm 600$  m<sup>2</sup> dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Adapun per kavlingan seluas 30 m x 20 m;
- Bahwa pembayaran awal dilakukan dengan membayar uang muka sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan sisa pembayaran dilakukan dengan cara mengansur selama 60 (enam puluh) bulan sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya;
- Bahwa Saksi sudah membayar angsuran selama 4 bulan sejak bulan Januari sampai April 2023 yaitu sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa sebelum memutuskan membeli tanah kavlingan yang saat ini menjadi objek sengketa, Saksi pernah mengecek ke 2 lokasi berbeda bersama Choirul dan istri Saksi. Dan setelah 4 hari survey, barulah Saksi dan istri Saksi menentukan tanah kavlingan di objek sengketa yang kami beli;
- Bahwa yang mewakili dan bertindak atas nama Tergugat II adalah Maskur;
- Bahwa Saksi menyerahkan langsung setoran awal dan angsuran selama 4 bulan (Januari sampai April 2023) kepada Maskur;
- Bahwa saat penandatanganan perjanjian Jual Beli Nomor 035/XVI/2022 tertanggal 9 Desember 2022 Saksi ikut menyaksikan mendampingi istri Saksi;
- Bahwa seingat Saksi ada 2 (dua) orang Saksi dari pihak Tergugat II yaitu staf marketing yang bernama Choirul dan Evan dan ikut menandatangani surat perjanjian tersebut;
- Bahwa seingat Saksi perjanjian Jual Beli Nomor 035/XVI/2022 tertanggal 9 Desember 2022 tidak dibuat di hadapan Notaris;
- Bahwa sebelum membeli, Tergugat II melalui staf marketing Choirul menawarkan tanah kavlingan yang berlokasi di dekat gerbang Citra Raya (lokasi objek sengketa) dan belakang IAIN;
- Bahwa seingat Saksi, Choirul meyakinkan Saksi bahwa tanah tersebut tidak bermasalah dan sudah bersertifikat;
- Bahwa Saksi belum pernah diperlihatkan dokumen kepemilikan tanah tersebut;

Halaman 33 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat mengecek tanah tersebut Saksi tidak melakukan pengukuran hanya memperkirakan luas tanah tersebut adalah 2 tumbuk;
- Bahwa seingat Saksi, pada saat ke lokasi objek sengketa, tidak ada pihak dari BPN Muaro Jambi yang ikut melakukan pengukuran. Namun seminggu kemudian Saksi mendapat info dari perwakilan Tergugat II, bahwa pihak BPN Muaro Jambi datang untuk memasang patok;
- Bahwa saat Saksi ke lokasi sudah ada sekitar 5 (lima) unit rumah contoh;
- Bahwa Saksi ada bertemu dengan Rd. Sanusi namun Saksi lupa kapan. Dan yang Saksi ingat Saksi bertemu di lokasi objek sengketa yang pada saat itu Saksi sudah membayar angsuran selama 4 bulan sejak bulan Januari sampai April 2023 yaitu sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa seingat Saksi, Rd. Sanusi mengaku bahwa tanah kavlingan yang Saksi beli termasuk 5 (lima) unit rumah yang berada di sekitar lokasi objek sengketa merupakan milik orangtuanya. Rd. Sanusi juga menunjukkan fotokopi Sertifikat tanah namun yang Saksi lihat nama pemegang hak milik bukanlah Tergugat II dan ada nama seseorang (Saksi lupa). Ia juga mengatakan bahwa tanah tersebut dijual dengan harga per kavling seluas 2 tumbuk adalah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalan dalam jawabannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Ahmadun Usman dengan Daeng Baek tanggal 3 Agustus 2019, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Hj. Daeng Baek sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 8 April 2019, yang menerima Ahmadun Usman, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Hj. Daeng Baek sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tanggal 3 Agustus 2019, yang ditandatangani oleh Ahmadun Usman, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I-3
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Hj. Daeng Baek sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tanggal 11 September 2019, yang ditandatangani oleh Raden Sanusi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I-4;

Halaman 34 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Ibuk Daing sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tanggal 24 Juli 2019, yang menerima R. Suhaimi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Hj. Daeng Baek sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 1 November 2019, yang ditandatangani oleh R. Suhaimi, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Rencana Siteplan Perumahan Vila Husada Putri, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I-10
11. Fotokopi Siteplan 1 Perumahan Vila Husada Putri, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.I-11

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I juga menghadirkan 3 (tiga) Saksi, yaitu sebagai berikut:

1. Saksi Jesika, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dihadirkan karena ada permasalahan mengenai batas tanah yang berada di Desa Simpang Sungai Duren RT. 014 Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I karena anaknya yang bernama Etry dulu merupakan rekan kerja Saksi di PT. Tayang Sari Indonesia sebuah Perusahaan Supplier Developer;
  - Bahwa awalnya Etry meminta Saksi membantu ibunya untuk membuat surat perjanjian jual beli tanah antara Ahmadun Usman (Penggugat) dengan Daeng Baek (Tergugat I) dan Saksi ikut menandatangani surat tersebut sebagai Saksi;
  - Bahwa lokasi tanah yang menjadi objek dalam jual beli tersebut berada di Jl. Nes Bajubang RT. 04 Kelurahan Sungai Duren, Kecamatan Jambi Luar



Kota, Kabupaten Batang Hari, Propinsi Jambi. Tanah tersebut memiliki luas 27.000 m<sup>2</sup> (dua puluh tujuh ribu meter persegi);

- Bahwa yang memerintahkan Saksi untuk membuat surat tersebut adalah istri Daeng Baek atau biasa dipanggil Ibu Haji Daeng;
- Bahwa surat tersebut dibuat pada tanggal 3 Agustus 2019;
- Bahwa yang Saksi ingat selain Ahmadun Usman (Penggugat) dan Daeng Baek (Tergugat I) ada 3 (tiga) orang Saksi yang ikut hadir dan menandatangani surat tersebut adalah Sri Wahyuni (Istri Ahmadun Usman), Rd. Suhaimi (sepupu dari Ahmadun Usman) dan Saksi sendiri;
- Bahwa surat tersebut Saksi buat di Kantor Notaris Arnelli Darwita, S.H., M.Kn., dan ditandatangani di sana;
- Bahwa ada penyerahan Sertifikat atas nama Ahmadun Usman;
- Bahwa sebelum surat tersebut ditandatangani, semua pihak yang terlibat dalam surat tersebut membacanya;
- Bahwa penandatanganan surat tersebut tanpa disaksikan oleh Notaris Arnelli Darwita, karena beliau sedang tidak berada di tempat;
- Bahwa setelah penandatanganan surat perjanjian ada penyerahan Sertifikat dari Ahmadun Usman dan istrinya Sri Wahyuni kepada Notaris Arnelli Darwita, S.H., M.Kn.;
- Bahwa yang Saksi dengar dari Ibu Haji Daeng (istri Tergugat I) Sertifikat itu ditiptkan kepada Notaris karena belum ada pembayaran dari Tergugat I. Sementara pembayaran baru akan dilakukan setelah adanya akad kredit sebanyak 10 rumah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi luas tanah yang dijual adalah 27.000 m<sup>2</sup> sementara harga per 100 meternya adalah Rp4.500.000,00 sehingga total harga tanah tersebut adalah Rp1.200.000.000,00;
- Bahwa Saksi pernah sekali ke objek sengketa sekira bulan November 2019 saat dilakukan pengukuran tanah di objek jual beli;
- Bahwa menurut Ibu Haji Daeng (istri Tergugat I) pengukuran itu dilakukan untuk pembuatan *Site Plan* perumahan milik beliau;
- Bahwa yang memerintahkan untuk melakukan pengukuran itu adalah Ibu Haji Daeng (istri Tergugat I);
- Bahwa yang Saksi ingat yang hadir saat pengukuran dilakukan adalah Suhaimi, Suhendri, Saksi dan suami Saksi Karman, anak Tergugat I Eltry dan Ibu Haji Daeng (istri Tergugat I);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menunjukkan batas-batas objek adalah Suhaimi. Sementara yang melakukan pengukuran adalah Suhendri dengan menggunakan alat GPS dan dibantu oleh suami Saksi dengan menggunakan meteran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada berapa titik yang dilakukan pengukuran di lokasi objek tersebut;
- Bahwa yang Saksi ingat saat itu masih berupa tanah kosong, belum ada bangunan dan tanah bekas di dozer;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II terkait objek sengketa;
- Bahwa yang membuat surat perjanjian jual beli tanah pada tanggal 8 Agustus 2019 adalah Saksi atas petunjuk istri Tergugat I;
- Bahwa dapat Saksi jelaskan bahwa bukti T.I-1 merupakan surat perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I yang Saksi buat pada tanggal 3 Agustus 2019 atas petunjuk Ibu Haji Daeng (istri Tergugat I);
- Bahwa pada saat surat perjanjian tersebut Saksi buat terjadi kesalahan dalam pengetikan, yang seharusnya tercantum 27.000 m<sup>2</sup> namun tidak direnvoi atau diperbaiki dan itu diketahui oleh para Pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saat menunjukkan batas-batas tanah, Suhaimi terlihat memegang Salinan atau fotokopi Sertifikat, namun Saksi tidak mengetahui Sertifikat yang mana;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dan tidak pernah mendengar apakah Tergugat I pernah ke lokasi sebelum perjanjian jual beli dibuat;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar adanya pembatalan perjanjian antara Pengugat dan Tergugat I;

2. Saksi Marito Parlinggoman Manik, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan istri Tergugat I yang bernama Ibu Haji Daeng karena pernah menjadi mitra dalam pengerjaan pembangunan perumahan Villa Husada Putri milik Perusahaan pengembang yang bernama Anugerah Mandiri milik istri Tergugat I;
- Bahwa pekerjaan Saksi adalah pemborong bangunan;
- Bahwa Saksi bermitra dengan istri Tergugat I pada sekira tahun 2000 awal sampai 2020 akhir untuk Pembangunan perumahan PT. Anugerah Mandiri milik istri Tergugat I;
- Bahwa seingat Saksi tidak ada perjanjian Kerjasama karena belum sempat dibuat;

Halaman 37 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi yang dijadikan sebagai lokasi proyek pembangunan perumahan yang Saksi maksudkan berada di Desa Simpang Sungai Duren RT. 014 Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi;
- Bahwa rencana awal proyek perumahan yang akan dikerjakan adalah 200 (dua ratus) unit rumah type 36 dengan nilai per unit adalah Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa saat pembangunan unit pertama selesai dan Saksi diberikan DP sejumlah Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) untuk unit kedua, Ibu Haji Daeng mengatakan bahwa banyak yang membatalkan sehingga proyek Pembangunan terpaksa dihentikan;
- Bahwa sebelum proyek pembangunan dilaksanakan Ibu Haji Daeng mengatakan tanah tersebut adalah miliknya;
- Bahwa saat itu Raden Suhaimi keluarga Pengugat menunjukkan pada Saksi;
- Bahwa Saksi bermitra dengan istri Tergugat I pada sekira tahun 2000 awal sampai 2020 akhir untuk Pembangunan perumahan PT. Anugerah Mandiri milik istri Tergugat I;
- Bahwa seingat Saksi tidak ada perjanjian Kerjasama karena belum sempat dibuat;
- Bahwa lokasi yang dijadikan sebagai lokasi proyek pembangunan perumahan yang Saksi maksudkan berada di Desa Simpang Sungai Duren RT. 014 Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi;
- Bahwa rencana awal proyek perumahan yang akan dikerjakan adalah 5 unit rumah type 36 dengan nilai per unit adalah Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa saat pembangunan unit pertama selesai dan Saksi diberikan DP sejumlah Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah) untuk unit kedua, Ibu Haji Daeng mengatakan bahwa banyak yang membatalkan sehingga proyek Pembangunan terpaksa dihentikan;

3. Saksi Karman, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi oleh Daeng Baek selaku Tergugat I, karena ada permasalahan mengenai batas tanah yang berada di Desa Simpang Sungai Duren RT. 014 Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I namun kenal dengan anaknya yang bernama Etry yang dahulunya merupakan rekan kerja istri

Halaman 38 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt

## 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

Saksi Jesika di PT. Tayang Sari Indonesia sebuah Perusahaan Supplier Developer;

- Bahwa sekitar tahun 2019 istri Saksi Jesika pernah diminta oleh istri Tergugat I (Ibu Haji Daeng) datang ke lokasi objek sengketa dan meminta Saksi untuk ikut membantu dalam pengukuran objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas dan batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini. Saat itu Saksi hanya diminta oleh seseorang yang bernama Suhendri yang berada di sana saat itu untuk membantunya mengukur dengan memegang meteran sementara Suhendri membawa alat GPS;
- Bahwa seingat Saksi yang menunjukkan batas-batas dalam pengukuran saat itu adalah Suhaimi;
- Bahwa awalnya Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut, namun Saksi hanya menduga bahwa tanah tersebut adalah milik istri Tergugat I dan setelah mendengar dari istri Saksi bahwa Ibu Haji Daeng akan membuat perumahan di sana;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana istri Tergugat I memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa yang Saksi ingat saat dilakukan pengukuran, kondisi di atas objek sengketa terlihat bersih dan ada bekas di dozer;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Tergugat I dan keluarganya memiliki Perusahaan developer perumahan;
- Bahwa pada saat pengukuran dilakukan tidak ada pihak Badan Pertanahan yang datang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Suhaimim maupun Suhendri memiliki keahlian dalam pembuatan *Site Plan*;
- Bahwa seingat Saksi pengukuran tanah dilakukan di sekeliling objek sengketa yang tanahnya sudah di dozer;
- Bahwa seingat Saksi saat itu belum ada bangunan di atas objek sengketa;
- Bahwa seingat Saksi jalan setapak yang seukuran 1 mobil yang tepat berada di bagian depan objek sengketa, juga dilakukan pengukuran;
- Bahwa saat pengukuran dilakukan saat itu seingat Saksi tidak ada pihak yang berkeberatan;
- Bahwa Saksi hanya mengenal Suhaimi dan Suhendri saat pengukuran dilakukan dan mereka sudah berada di objek sengketa bersama Ibu Haji Daeng sebelum Saksi dan istri Saksi tiba di sana;

Halaman 39 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt

### Disclaimer

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



- Bahwa yang meminta Saksi ikut dalam pengukuran di objek sengketa adalah Ibu Haji Daeng melalui istri Saksi;
- Bahwa yang Saksi dengar dari Suhaimi bahwa pengukuran tersebut dilakukan untuk membantu Suhendri melakukan perencanaan dan pembuatan *Site Plan* yang dibutuhkan dalam proyek Pembangunan perumahan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui isi gambar *Site Plan* yang dibuat oleh Suhendri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa peran Suhaimi dalam peristiwa pengukuran saat itu;
- Bahwa selain ikut memegang alat ukur, selanjutnya setelah diukur Saksi diminta oleh Suhaimi untuk memasang pancang di titik-titik yang sudah diukur oleh Suhendri;
- Bahwa yang Saksi dengar dari Suhaimi bahwa pengukuran tersebut dilakukan untuk membantu Suhendri membuat *Site Plan*;
- Bahwa seingat Saksi tidak ada upah yang diberikan oleh siapa pun atas kegiatan yang Saksi lakukan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah istri Saksi mendapatkan upah atas kegiatan yang telah Saksi lakukan;
- Bahwa Saksi hanya datang 1 kali ke objek sengketa sekira tahun 2019 saat diminta membantu pengukuran;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalan dalam jawabannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Ahmadun Usman dengan Daeng Baik tanggal 3 Agustus 2019, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Daeng Baik dengan Peri Setiawan tanggal 2 Oktober 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Catatan Rincian Biaya Pengelolaan Lahan, Uang Pengeluaran Tanah Ibuk Daeng Baik, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Peri Stiawan sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 17 Januari 2022, yang ditandatangani oleh Daeng Baik, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-4;

Halaman 40 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



5. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari WR Kavlingan sejumlah Rp55.100.000,00 (lima puluh lima juta seratus ribu rupiah) tanggal 27 Mei 2022, yang ditandatangani oleh Daeng Baek, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Peri Stiawan sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tanggal 6 Juni 2022, yang ditandatangani oleh Daeng Baek, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari PT Wanra Yudha Tama sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 21 Juni 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari PT Wanra Yudha Tama sejumlah Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 27 September 2022, yang ditandatangani oleh Daeng Baek, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Peri Stiawan sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 20 Oktober 2023, yang ditandatangani oleh Buk Daeng, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Peri Stiawan sejumlah Rp2.852.500,00 (dua juta delapan ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) tanggal 25 Oktober 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Peri Stiawan sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 9 November 2022, yang ditandatangani oleh Daeng Baek, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-
12. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Peri Stiawan sejumlah Rp3.216.000,00 (tiga juta dua ratus enam belas ribu rupiah) tanggal 14 November 2022, yang ditandatangani oleh Daeng Baek, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-12;
13. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Peri Stiawan sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tanggal 24 November 2022, yang

Halaman 41 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Daeng Baek, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-13;

14. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Peri Setiawan sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tanggal 29 November 2022, yang ditandatangani oleh Daeng Baek, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-14;

15. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Peri Stiawan sejumlah Rp405.000,00 (empat ratus lima ribu rupiah) tanggal 25 November 2022, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-15;

16. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Peri Setiawan sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) tanggal 15 Desember 2022, yang ditandatangani oleh Daeng Baek, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-16;

17. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dari Peri Setiawan sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tanggal 4 Januari 2023, yang ditandatangani oleh Desek Bak, yang telah dibubuhi meterai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda T.II-17;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi yang menjadi obyek sengketa, pada persidangan tanggal 28 Juli 2023, yang selengkapnyanya sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dari gambar dan batas-batas objek perkara sebagaimana dalam berita acara pemeriksaan setempat tersebut, telah didapat hasil dari pemeriksaan setempat yang dapat menjadi pedoman bagi Majelis Hakim dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Kesimpulannya pada persidangan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Halaman 42 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



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

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yaitu eksepsi mengenai kewenangan relatif, yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri Sengeti tidak berwenang secara relatif untuk mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai kewenangan relatif tersebut, telah diputus dengan Putusan Sela pada tanggal 21 Juni 2023, dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I mengenai kewenangan mengadili secara relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sengeti berwenang untuk mengadili perkara Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena eksepsi yang telah diajukan ditolak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada pokok perkara;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan terkait pokok perkara, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan formalitas gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat, yang selanjutnya akan diuraikan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan harus memenuhi syarat-syarat surat gugatan menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan formulasi surat gugatan;

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, yang dimaksud dengan formulasi surat gugatan adalah perumusan (*formulation*) surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun yang harus dirumuskan dalam surat gugatan yaitu:

1. Ditujukan (dialamatkan) kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan Kompetensi Relatif;





Surat gugatan secara formil harus ditujukan dan dialamatkan kepada Pengadilan Negeri sesuai dengan kompetensi relatif. Harus tegas dan jelas tertulis Pengadilan Negeri yang dituju, sesuai dengan patokan kompetensi relatif yang telah diatur. Apabila surat gugatan salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relatif, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, karena gugatan dialamatkan kepada Pengadilan Negeri yang berada di luar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya;

2. Diberi Tanggal;

3. Ditandatangani Penggugat atau Kuasa;

4. Identitas Para Pihak;

Penyebutan identitas dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan gugatan. Surat gugatan yang tidak menyebut identitas para pihak, apalagi tidak menyebut identitas tergugat, menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada;

5. Posita (*Fundamentum Petendi*);

*Fundamentum Petendi*, berarti dasar gugatan atau dasar tuntutan (*grondslag van de eis*). Posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Pemeriksaan dan penyelesaian tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan. Juga sekaligus memikulkan beban wajib bukti kepada penggugat untuk membuktikan dalil gugatan sesuai yang digariskan pada Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan setiap orang yang mendalilkan hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut;

Mengacu pada Pasal 8 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) menyebutkan pula posita dan petitum sebagai pokok yang harus dipenuhi dalam surat gugatan. Posita merupakan dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan. Uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa harus dijelaskan secara runtut dan sistematis sebab hal tersebut merupakan penjelasan duduknya perkara sehingga adanya hak dan hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis daripada tuntutan;

*Fundamentum Petendi* yang dianggap lengkap memenuhi syarat, memuat dua unsur:

1) Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*);

Memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan materi dan atau objek yang disengketakan, dan



antara penggugat dan tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa;

2) **Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*)**;

Memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau di sekitar hubungan hukum yang terjadi antara penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak tergugat atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan penggugat;

6. **Petitem Gugatan**;

Syarat formulasi gugatan yang lain adalah petitem gugatan. Supaya gugatan sah, dalam arti tidak mengandung cacat formil, harus mencantumkan petitem gugatan yang berisi pokok tuntutan penggugat, berupa deskripsi yang jelas menyebut satu per satu dalam akhir gugatan tentang hal-hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat. Dengan kata lain, petitem gugatan berisi tuntutan atau permintaan kepada pengadilan untuk dinyatakan dan ditetapkan sebagai hak penggugat atau hukuman kepada tergugat atau kepada kedua belah pihak. Salah satu contoh petitem yang tidak memenuhi syarat yaitu tidak menegaskan secara tegas apa yang diminta atau petitem bersifat umum;

Menimbang, bahwa terhadap formalitas suatu gugatan, Majelis Hakim berpedoman pada Pasal 8 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*) sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Menurut Pasal 8 Rv (*Reglement of de Rechtsvordering*), pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mencermati surat gugatan dalam perkara ini, berkesimpulan gugatan Penggugat tersebut ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sengeti, telah diberi tanggal dan ditandatangani oleh Penggugat, serta memuat identitas para pihak, akan tetapi khusus terhadap posita (*Fundamentum Petendi*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam positanya menyatakan hal sebagai berikut, dalam posita angka:

- 1. Bahwa Penggugat ada memiliki lahan seluas 45.816 M2, terletak di Desa Simpang Sungai Duren RT. 04, Kecamatan Jambi Luar Kota,**



**Kabupaten Muaro Jambi**, dari peninggalan almarhum orang tua Penggugat tahun 1986;

2. Bahwa pada tahun 1987 Penggugat pernah mengajukan penerbitan sertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Batanghari, tercatat tertanggal 29 Juli 1987, namun proses terbitnya sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, masing-masing yakni antara lain:

a. **Buku tanah sertifikat M. 3390 warkah nomor 19022/ 2019, seluas 12.720 M2**, terbit pada tanggal 8 Agustus 2019 (sertifikat M. 3390 pernah dinyatakan hilang oleh Penggugat), **sekarang menjadi HGB Nomor 01761**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alek;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah HGB Nomor 01762;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Penggugat luas 6000 M2;
- Sebelah Timur berbatas dengan Kebun Sawit Abdullah;

b. **Buku tanah sertifikat M. 249 warkah nomor 14648/2016, menjadi SHM Nomor 03415, seluas 14.317 M2**, terbit pada tanggal 4 Oktober 2016, **sekarang menjadi HGB Nomor 01762**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan HGB No. 01761;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Darwis Sinaga;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Penggugat luas 6000 M2;
- Sebelah Timur berbatas dengan Kebun Sawit Abdullah;

c. **Sisa lahan kurang lebih 6.000 M2 dan belum bersertipikat**, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alek;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah sebagian tanah Darwis Sinaga dan tanah kavlingan;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Kavlingan;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah HGB No. 01761 dan HGB No. 01762;

d. **Dari seluruh lahan milik Penggugat tersebut, sebahagian telah dijual kepada DARWIS SINAGA, seluas 12.779 M2**. Jadi dengan demikian luas lahan yang masih dimiliki Penggugat yakni dari 3 (tiga) bidang tanah tersebut seluruhnya dengan luas 33.037 M2;

3. Bahwa dari 3 (tiga) bidang tanah dengan luas 33.037 M2 milik Penggugat tersebut, seluruhnya ditanami kebun karet, terletak di Desa Simpang Sungai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Duren RT. 04, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi dengan luas tersebut batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alek;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Darwis Sinaga;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah kavlingan;
- Sebelah Timur berbatas dengan Kebun Sawit Abdullah;

4. Bahwa pada tahun 2019, tepatnya pada tanggal 3 Agustus 2019, **Penggugat membuat perjanjian jual beli dibawah tangan dengan DAENG BAEK (Tergugat-I) yakni perjanjian jual beli atas 2 objek tanah yakni sertifikat 248 dan 249 seluas 2700 M2 terletak di Jalan Ness Bajubang RT.04 Kelurahan Sungai Duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari, Provinsi Jambi**, dengan batas-batasnya :

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Kavlingan;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Abdullah;
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Alek;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Darwis Sinaga;

5. Bahwa dalam **surat perjanjian tersebut klausul pasal 1 disebutkan dan disepakati harga jual pertumbuh, ukuran 100 M2 dengan harga Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah), dengan cara dibayar setelah ada akad kredit sebanyak 10 unit rumah dari perumahan yang dibangun**, namun Tergugat-I telah membayar uang muka (*Down Payment*) 3 x pembayaran kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Kwitansi, tertanggal 8 April 2019 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Kwitansi, tertanggal 3 Agustus 2019 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun diterima sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), dengan rincian potongan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) oleh Tergugat-I diserahkan ke Kades untuk bangun jalan akses menuju objek perkara dan potongan Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) uang pinjaman alm. Raden Suhaimi untuk mengurus surat-surat;
- Kwitansi, tertanggal 11 September 2019 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Dengan total keseluruhan yang diterima Penggugat sebesar Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah);

6. Bahwa **pada tahun 2022, antara Penggugat dan Tergugat-I membuat surat pembatalan perjanjian tertanggal 3 Agustus 2019, yakni Surat**

Halaman 47 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesepakatan Pembatalan, tertanggal 14 Desember 2022, dalam perjanjian disepakati dijual kembali Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) pertumbuk/ atau 100 M2, dan pada halaman 2, point 1 disepakati, menunjuk Notaris Yeni Puji Hartati, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat III) untuk memegang sertifikat asli yang menjadi objek jual tanah tersebut dan point 2 dalam pengambilan sertifikat tersebut harus sama-sama dihadiri oleh para pihak;

7. Bahwa sejak perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat-I, baik surat perjanjian sebelumnya maupun surat pembatalan, tertanggal 14 Desember 2022, hingga saat ini belum ada pembayaran maupun pelunasan yang dibayarkan oleh Tergugat-I, selain uang muka (*Down Payment*) sebelum surat pembatalan dibuat, sebanyak 3 x pembayaran dengan total Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah), namun objek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat-I, dan bahkan sudah dikerjakan buka lahan (*landclearing*) dengan penebangan ribuan batang pohon karet tua milik Penggugat seluas 330.037 M2 (3,3 hektar) tersebut.

8. Bahwa upaya Penggugat meminta pelunasan kepada Tergugat-I tidak diindahkan, dan melalui perwakilan Penggugat bernama RADEN SANUSI diberi kuasa untuk melakukan mediasi kepada Tergugat-I, dan dalam pertemuan tersebut pihak Penggugat menginginkan kembalian lahan yang telah dikuasai oleh Tergugat-I, sedangkan uang muka (DP) yang dibayarkan oleh Tergugat-I akan dikembalikan oleh Penggugat dengan ketentuan setelah objek lahan tersebut terjual dan akan dijual sendiri oleh Penggugat, namun dalam pertemuan tersebut tidak tercapai kesepakatan, Penggugat tetap mempertahankan objek sengketa dan membatalkan kesepakatan yang dibuat sebelumnya, karena dianggap perjanjian sudah cacat hukum, dan tidak berlaku lagi;

Menimbang, bahwa dari uraian posita tersebut di atas dan seterusnya yang telah diuraikan dalam gugatan, selanjutnya Penggugat mendalilkan pada pokoknya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam menguraikan posita tersebut, menurut Majelis Hakim, Penggugat tidak menerangkan secara tegas dan jelas terkait obyek yang menjadi sengketa, terlihat dalam posita pada angka 1, 2, 3 dan 4 sebagaimana telah diuraikan pada pertimbangan di atas,

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan pada posita angka 4 menunjuk bidang tanah dengan sertipikat 248 dan 249 seluas 2700 M2 terletak di Jalan Ness Bajubang RT.04 Kelurahan Sungai Duren

Halaman 48 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt





Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Batanghari, Provinsi Jambi (lihat posita angka 4), padahal bidang tanah yang didalilkan dimiliki oleh Penggugat menunjuk pada Buku tanah sertipikat M. 3390 warkah nomor 19022/ 2019, seluas 12.720 M2, sekarang menjadi HGB Nomor 01761, Buku tanah sertipikat **M. 249 warkah nomor 14648/2016, menjadi SHM Nomor 03415, seluas 14.317 M2**, sekarang menjadi HGB Nomor 01762, dan sisa lahan kurang lebih 6.000 M2 dan belum bersertipikat (lihat posita angka 1, 2 dan 3). Dalam posita tersebut, Penggugat secara gamblang tidak mendalilkan mempunyai Sertipikat Nomor 248 dalam positanya, kemudian muncul Sertipikat Nomor 248 pada posita angka 4, yang terhadap bidang tanah tersebut telah dijual Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 3 Agustus 2019, dengan membuat perjanjian jual beli di bawah tangan, serta dalam posita **ada perbedaan luas bidang tanah yang dimaksudkan tersebut**, hal tersebut menjadikan isi gugatan menjadi tidak jelas, khususnya dalam penentuan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, khususnya mengenai sengketa terhadap benda tidak bergerak, seyogyanya Penggugat harus menerangkan secara tegas dan jelas, menunjuk obyek sengketa yang dimaksudkan, yang kemudian dituangkan oleh Penggugat dalam gugatannya, apabila tidak menerangkan secara tegas dan jelas, dapat dikategorikan gugatan kabur (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *obscur libel* adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa terhadap penegasan perumusan gugatan secara jelas dan terang, memedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Menurut Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Berdasarkan ketentuan itu, praktik pengadilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*) atau eksepsi tidak jelas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan kabur dikenal beberapa bentuk yang didasarkan pada faktor tertentu, salah satunya adalah tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, yaitu posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*recht grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta



(*fetelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa mengenai objek sengketa yang tidak jelas dan gugatan *obscuur libel*, Majelis Hakim berpedoman pula pada:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971, kaidah hukumnya: Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan (*vide* Pasal 8 RV), maka gugatan kabur. Disebut gugatan kabur apabila tidak jelas objek yang disengketakan tidak menyebut lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan objek sengketa;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No.67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972, kaidah hukumnya: Dalam hal dalil-dalil Penggugat asal tidak selaras dan bertentangan dengan petitum-petitumnya, maka gugatan tersebut harus dinyatakan kabur dan putusan *judex factie* harus dibatalkan;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979, kaidah hukumnya: Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut tidak memenuhi persyaratan formal, dan gugatan untuk perkara tersebut masih dapat diajukan lagi;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No.913 K/Pdt/1995, kaidah hukumnya: Gugatan kabur karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi Penggugat yang tidak jelas;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung No.585 K/Pdt/2000, tanggal 23 Mei 2001, kaidah hukumnya: Bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dengan seksama gugatan dari Penggugat dan sebagaimana pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak mampu untuk menguraikan secara rinci, jelas dan tegas mengenai obyek yang menjadi sengketa, kejadian-kejadian atau peristiwa yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan, sehingga menyebabkan gugatan menjadi tidak sempurna, maka patutlah agar gugatan Penggugat tersebut dinyatakan gugatan kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, karena gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*), maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Halaman 50 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, karena gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim menilai tidak perlu mempertimbangkan pokok perkara lebih lanjut;

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat I Konvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi, telah mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persoalan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan rekonvensi tersebut memenuhi persyaratan untuk diperiksa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Gugatan Rekonvensi adalah gugatan yang diajukan oleh tergugat terhadap penggugat dalam sengketa yang sedang berjalan di antara mereka. Pada dasarnya, gugatan rekonvensi dapat diajukan mengenai segala hal. Namun demikian terdapat asas bahwa tuntutan rekonvensi ada pengecualiannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 157 dan 158 RBg serta ditambahkan dalam Pasal 244 ayat (3) RV, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Bila Penggugat dalam konvensi bertindak karena suatu kualitas tertentu, sedang tuntutan Rekonvensi akan mengenai diri Penggugat pribadi atau sebaliknya. Misalnya bila Penggugat bertindak sebagai pihak formil (*wall*), maka tuntutan Rekonvensi tidak boleh ditujukan kepada Penggugat secara pribadi; bila Penggugat bertindak sebagai pemberes (*vereffenaar*) suatu perseroan, maka tuntutan Rekonvensi tidak boleh mengenai Penggugat secara pribadi;
2. Bila Pengadilan Negeri yang memeriksa gugat konvensi tidak berwenang memeriksa gugat Rekonvensi;
3. Dalam perkara yang berhubungan dengan pelaksanaan putusan;
4. Dalam hal tuntutan tentang penguasaan (*bezitsactie*), sedang tuntutan Rekonvensi mengenai tuntutan tentang *eigendom*;

(*vide*, Sudikno Mertokusumo, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Edisi ke-6, Yogyakarta: Liberty, 2002, halaman 117-119)

Menimbang, setelah memperhatikan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, menurut Majelis Hakim, gugatan rekonvensi tersebut tidak melanggar larangan sebagaimana diatur dalam Pasal 157 dan 158 RBg serta Pasal 244 ayat (3) RV tersebut dan karenanya, gugatan rekonvensi tersebut dapat diperiksa lebih lanjut;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dan gugatan dalam Rekonvensi adalah bersifat *accessoir* dari gugatan dalam Konvensi, dalam arti tidak mungkin ada gugatan dalam Rekonvensi tanpa adanya gugatan dalam Konvensi, sehingga dengan dinyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima, maka gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 913 K/Pdt/1975 tanggal 15 Januari 1998 yang kaidah hukumnya “sesuai sifat *accessoir* yang melekat pada gugatan Rekonvensi dan Intervensi terhadap gugatan konvensi, maka apabila gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dengan sendirinya gugatan rekonvensi dan intervensipun harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima, maka untuk pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*, Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau Rbg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*, Stb. 1927-227), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

##### **DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

##### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Halaman 52 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.451.000,00 (tiga juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti, pada hari Selasa, tanggal 28 November 2023, oleh kami, Albon Damanik, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Andi Setiawan, S.H., dan Mohammad Harzian Rahmatsyah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt tanggal 3 Maret 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 30 November 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Susanti Anggraeni, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga ke domisili elektronik Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Andi Setiawan, S.H.

Albon Damanik, S.H., M.H.

Ttd.

Mohammad Harzian Rahmatsyah, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Susanti Anggraeni, S.H.

Perincian biaya :

Halaman 53 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Snt





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya ATK	: Rp	75.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp	1.766.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp	50.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.500.000,00
- Biaya PNBP PS	: Rp	10.000,00
- Materai	: Rp	10.000,00
- Redaksi	: Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah	: Rp	3.451.000,00 (tiga juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah)