



PUTUSAN

Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Muhammad Tazwir**, beralamat di Desa Sungai Nyamuk RT 003 / RW 002, Kecamatan Sinaboi, Kabupaten Rokan Hilir, Riau, sebagai **Penggugat**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Daniel Pratama, S.H., M.H., Hazizi Suwandi, S.H. dan Rahmat Al Amin, S.H., Para Advokat pada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Edy-Daniel & Associates yang beralamat di Jalan Lintas Riau-Sumut, Kelurahan Banjar XII, Kecamatan Tanah Putih, Kabupaten Rokan Hilir, Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 80/A-ED/SK.G/IX/2020 tanggal 22 September 2020 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkalis pada tanggal 17 November 2020 di bawah register nomor: 443/SKK/XI/2020/PN BIs, sebagai **Kuasa Penguat**;

Lawan:

**Sufandy Can**, beralamat di Jalan Hang Tuah Nomor 205B RT 001 RW 015, Kelurahan Air Jamban, Kecamatan Mandau, Kabupaten Bengkalis, Riau, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penguat dengan surat gugatan tanggal 27 Oktober 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkalis pada tanggal 10 November 2020 dalam Register Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penguat adalah pemilik sah atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam SPGK Nomor: 100 TP/878/2019 tertanggal 28 May 2019 seluas 12. 800 m2 atas nama Muhamad Tazwir dan SPGK Nomor: 100

Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TP/877/2019 Tertanggal 28 May 2019 seluas 12. 800 m2 atas nama Muhamad Tazwir, yang keduanya terletak di Jalan Doa Omak RT 07/RW 01 Kelurahan / Desa Simpang Padang Kecamatan Batin Solapan Kabupaten Bengkalis, dengan batas -batas yakni:

- SPGK Nomor: 100 TP/877/2019 Tertanggal 28 May 2019 seluas 12. 800 m2 atas nama Muhamad Tazwir dengan batas-batas:

Utara : -  
Timur : Nazirun  
Selatan : Muhamad Tazwir  
Barat : -

- SPGK Nomor: 100/TP/878/ 2019 Tertanggal 28 May 2019 seluas 12. 800 m2 atas nama Muhamad Tazwir dengan batas-batas:

Utara : Muhamad Tazwir  
Timur : Nazirun  
Selatan : Muchtar  
Barat : -

2. Bahwa pada Hari Selasa tanggal 16 Juli 2019 telah terjadi Perjanjian Jual Beli Tanah terhadap obyek sebagaimana tersebut dalam Posita Point 1 di atas antara Muhamad Tazwir (Penggugat) dengan Sufandy Can (Tergugat) selama 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 16 Juli 2019 s/d bulan Juni 2020;

3. Bahwa selanjutnya bila dicermati dan ditelaah lebih lanjut mengenai isi perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 16 Juli 2019 tersebut, berdasarkan Pasal 1 memuat harga dan mekanisme pembayaran serta pada Pasal 1 angka (2) memuat mengenai mekanisme pembayaran serta kewajiban Penggugat (kami kutip): "Bahwa Angsuran ke-2 DP1 dibayar sebesar Rp250.000.00,00 pada tanggal 17 July 2019, Pelunasan DP1 sebesar Rp170.000.000,00 dibayarkan tanggal 11 July 2019. Total Pembayaran DP1 adalah sejumlah Rp450.000.000,00 telah dibayar lunas dengan cara transfer melalui Bank BTN ke Bank BRI pihak pertama dan Pihak kedua menerima SKGR yang telah berubah nama menjadi hak pihak kedua sebagai pembeli;

4. Bahwa Faktanya Pihak Penjual (Penggugat) telah melakukan isi perjanjian tersebut dengan merubah nama menjadi hak pihak kedua sebagaimana yang tertuang dalam SPGK Nomor: 100/TP/986/2019 tertanggal 05 Juli 2019 a.n. Sufandy Can dan SPGK Nomor: 100/TP/1026/2019 tertanggal 09 Juli 2019 a.n. Sufandy Can;

*Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



5. Bahwa selanjutnya bila dicermati dan ditelaah lebih lanjut mengenai isi perjanjian Jual Beli Tanah Tertanggal 16 Juli 2019 tersebut, berdasarkan pada Pasal 1 angka (3, 4, dan 5) memuat mengenai mekanisme pembayaran serta kewajiban Penggugat (kami kutip):

Poin 3 : "Pembayaran ke-2 akan dibayar pada pertengahan September atau 2 bulan setelah DP1 dibayarkan, sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah)";

Poin 4 : "Pembayaran ke-3 akan dibayar pada pertengahan November atau 4 Bulan setelah DP1 sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah)";

Poin 5 : "Pembayaran ke-4 / Pelunasan terakhir akan dibayar pada pertengahan Januari atau pada bulan ke-6, sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan semua kewajiban membayar pembeli tanah adalah LUNAS, tidak ada;

6. Bahwa faktanya setelah batas waktu pelunasan yang telah ditentukan sebagaimana dalam Posita Poin 5 di atas yakni bulan Juni 2020, Tergugat telah dengan sengaja tidak beritikad baik untuk melunasi pembayaran tanah sebagaimana yang telah diperjanjikan/disepakati sebelumnya, maka dengan demikian perjanjian jual beli tanah tertanggal 16 Juni 2019 tersebut batal demi hukum;

7. Bahwa kemudian Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat yaitu pada somasi ke-1 tanggal 15 Juni 2020 dan somasi ke-2 tanggal 3 Oktober 2020 dengan maksud memperingati Pihak Tergugat agar melunasi pembayaran tanah tersebut oleh karena Surat Tanah tersebut sudah di alihkan kepada nama Tergugat. Namun faktanya sampai saat ini Tergugat juga tidak melunasi pembayaran tanah tersebut, sehingga tidak ada jalan lain bagi Penggugat selain mengajukan gugatan perdata kepada Tergugat;

8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah terjadi di atas, maka jelas Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk melanjutkan atau menghentikan surat Perjanjian perikatan jual-beli tersebut, yang ada Tergugat cenderung tidak mengindahkan peringatan-peringatan yang telah dilayangkan oleh Penggugat dengan berbagai alasan, bahkan Tergugat juga pernah mencoba menaikan status Surat Tanah tersebut menjadi SHM sebelum melunasi pembayaran kepada Penggugat, yang artinya bahwa Tergugat telah dengan sengaja melanggar asas itikad baik (pasal 1338 ayat 3 KUHPperdata) dan norma kepatutan atau apa yang dirasa patut dalam masyarakat (pasal 1339

*Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



KUHPerduta). Oleh karena itu sudah sepantasnya dan cukup beralasan secara hukum apabila Tergugat dinyatakan sebagai Tergugat yang tidak patut dan tidak beritikad baik dan sudah selayaknya surat perikatan Jual Beli tanah (Vide: Posita Point 2) dimohonkan/ dimintakan untuk dibatalkan Kepada Pengadilan Negeri Bengkalis;

Adapun bunyi Pasal 1338 ayat 3 KUHPerduta: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" dan bunyi pasal 1339 KUBPerduta: "Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang;

9. Bahwa selain apa yang sudah dijabarkan di atas, Pasal 1266 KUHPerduta mengatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, yang mana pembatalan perjanjian dimintakan kepada pengadilan, dan Pasal 1267 KUHPerduta mengatur mengenai tuntutan pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Adapun bunyi pasal tersebut yakni (kami kutip):

Pasal 1266

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dalam melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Pasal 1267

Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

10. Bahwa dengan demikian dapatlah disimpulkan bahwa Tergugat telah dengan sengaja melanggar asas itikad baik (Pasal 1338 Ayat 3 KUHPerduta dengan jalan tidak beritikad baik untuk memenuhi prestasinya/melanjutkan perjanjian ataupun menghentikan secara sukarela perjanjian, dan juga tindakan Tergugat dan surat perjanjian tersebut tidak memenuhi asas kepatutan dalam masyarakat (pasal 1339 KUHPerduta),

*Halaman 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



serta melihat dengan seksama pasal 1266 KUHPerdara dan pasal 1267 KUHPerdara. Maka cukup beralasan secara hukum demi keadilan apabila Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tertanggal 16 Juni 2019 yang di buat antara Muhamad Tazwir (Penggugat) dengan Sufandy Can (Tergugat) sebagaimana tersebut dalam Posita Point 2 di atas sudah selayaknya dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Bengkalis untuk dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan hukum lagi, dengan disertai tuntutan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

11. Bahwa sebagai konsekuensi akibat dari Pembatalan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 16 Juni 2019 (Vide: Posita poin 2) maka selayaknya SPGK Nomor: 100/TP/986/2019 tertanggal 05 Juli 2019 a.n. Sufandy Can dan SPGK Nomor: 100/TP/1026/2019 tertanggal 09 Juli 2019 a.n. Sufandy Can dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

12. Bahwa dan juga sebagai konsekuensi akibat dari Pembatalan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 16 Juni 2019 (Vide: Posita poin 2), SPGK Nomor: 100 TP/877/2019 tertanggal 28 May 2019 seluas 12.800 m<sup>2</sup> atas nama Muhamad Tazwir dan SPGK Nomor: 100 TP/878/2019 tertanggal 28 May 2019 seluas 12.800 m<sup>2</sup> atas nama Muhamad Tazwir, yang keduanya terletak di Jalan Doa Omak RT 07/RW 01 Kelurahan/Desa Simpang Padang Kecamatan Batin Solapan Kabupaten Bengkalis, dengan batas -batas yakni:

- SPGK Nomor: 100 TP/877/2019 Tertanggal 28 May 2019 seluas 12.800 m<sup>2</sup> atas nama Muhamad Tazwir dengan batas-batas:

Utara : -  
Timur : Nazirun  
Selatan : Muhamad Tazwir  
Barat : -

- SPGK Nomor: 100 TP/878/2019 Tertanggal 28 May 2019 seluas 12.800 m<sup>2</sup> atas nama Muhamad Tazwir dengan batas-batas:

Utara : Muhamad Tazwir  
Timur : Nazirun  
Selatan : Muchtar  
Barat : -

**DINYATAKAN SAH DAN MASIH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;**



13. Bahwa sebagai konsekuensi akibat dari Pembatalan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang sangat merugikan Penggugat (Vide: posita poin 2) maka sudah sepatutnya dan cukup beralasan secara hukum apabila Tergugat atau siapa saja dihukum untuk mengosongkan tanah (vide : posita poin 1) dan menyerahkan secara suka rela kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian dan sekaligus disertai dengan Tergugat dihukum untuk membayar penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Penggugat dengan segala akibat hukum yang menyertainya;

14. Bahwa akibat perbuatan tidak patut dan tidak beritikad baik yang dilakukan Tergugat yang berujung pembatalan perjanjian tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materiil maupun immaterial, sehingga apabila ditaksir sebagai berikut:

#### A. Kerugian Materiil:

- Biaya pengosongan objek sengketa dan biaya pengembalian nama dalam surat tanah: Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya Mengurus Perkara (Honorium dan Transportasi Pengacara): Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Denda keterlambatan pengosongan: Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Tergugat melaksanakan putusan ini;
- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat bila uang tersebut dilunasi sesuai dengan waktu yang telah ditentukan maka uang tersebut dapat disimpan di Bank dengan Bunga 0,5 % per bulan:  $0,5 \% \times \text{Rp}1.050.000.000,00 = \text{Rp}5.250.000,00$  (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) per bulan, yang totalnya dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
- Ditambah keuntungan yang diharapkan (moratoir interressen) apabila uang pelunasan tersebut digunakan sebagai modal usaha, maka akan menghasilkan keuntungan sebesar 2% (dua persen) :  $2\% \times \text{Rp}1.050.000.000,00 = \text{Rp}21.000.000,00$  (dua puluh satu juta rupiah) per bulan, yang totalnya dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Tergugat melaksanakan isi putusan ini;

#### B. Kerugian Immateriil

- Penggugat merasa dipermainkan dan dilecehkan serta dibuat tidak tenang dengan tidak segera menyelesaikan masalah ini oleh Tergugat,

*Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



dan lebih-lebih Penggugat termasuk orang yang terpandang di lingkungannya yang sangat membutuhkan ketenangan dan terus menjaga nama baik (goodwill) dari keluarga Penggugat, yang apabila dihitung dengan uang senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

15. Bahwa akibat adanya perbuatan tidak patut dan tidak beritikad baik yang dilakukan oleh Tergugat yang berujung pada pembatalan perjanjian sebagaimana tersebut dalam Posita Point 14 diatas, yang mana tidak adanya kepastian mengenai penyelesaian masalah ini sejak Tergugat tidak melakukan pembayaran pelunasan terhadap tanah (Posita Point 1) dan tidak adanya etikad baik Tergugat untuk mengosongkan Tanah membuat Penggugat dirugikan sangat besar, dengan alasan:

- a. Pertama, dengan tidak adanya itikad baik secara sukarela mengosongkan tanah (Posita Poin 1) membuat Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk mengosongkan obyek (Eksekusi);
- b. Kedua, dengan adanya Tergugat tidak konsisten mengenai kapan akan dibayar kekurangan pelunasan pembayaran obyek tanah membuat Penggugat Menilai Tergugat cenderung tidak serius/menyepelekan masalah ini sehingga Penggugat harus bersusah payah mengurus perkara ini yang bila ditaksir biaya mengurus perkara ini sangatlah besar karena Penggugat harus bolak balik menjumpai Tergugat dan membayar jasa Pengacara;
- c. Ketiga, apabila uang tersebut sudah dilunasi oleh Tergugat bisa dipakai untuk modal usaha atau disimpan di Bank, maka Penggugat akan menghasilkan keuntungan setiap bulannya;
- d. Keempat, bahwa Penggugat merasa dilecehkan dan dibuat tidak tenang dengan tidak segera menyelesaikan masalah ini oleh Tergugat, dan lebih-lebih Penggugat termasuk orang yang terpandang di lingkungannya yang sangat membutuhkan ketenangan dan terus menjaga nama baik (goodwill) dari keluarga Penggugat;

Oleh karena itu sudah sepantasnya bila Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar yang disebutkan di atas dengan segala akibat hukum yang menyertainya;

16. Bahwa untuk menjamin hak Penggugat dan untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bengkalis untuk meletakkan sita jaminan terhadap:

- Seluruh harta kekayaan milik Tergugat baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang sudah ada saat ini maupun

*Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



yang akan ada di kemudian hari, yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan di kemudian hari;

17. Bahwa dikarenakan gugatan ini menyangkut perbuatan tidak patut dan tidak beretikad baiknya Tergugat yang berujung pada pembatalan perjanjian yang disebabkan kesengajaan dari Tergugat untuk memenuhi prestasinya, maka sudah sepantasnya kepada Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) yakni sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan kelak, terhitung sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, hingga Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini;

18. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat dan otentik serta dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sehingga mohon Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menerima, memeriksa dan menjatuhkan amar putusan sebagai berikut:

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap seluruh harta kekayaan milik Tergugat baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak, baik yang sudah ada saat ini maupun yang akan ada di kemudian hari, yang jenis dan jumlahnya akan kami ajukan di kemudian hari;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dan berharga penuh atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam SPGK Nomor: 100 TP/877/2019 tertanggal 28 May 2019 seluas 12.800 m2 atas nama Muhamad Tazwir dan SPGK Nomor: 100 TP/878/2019 tertanggal 28 May 2019 seluas 12.800 m2 atas nama Muhamad Tazwir, yang keduanya terletak di Jalan Doa Omak RT 07/RW 01 Kelurahan/Desa Simpang Padang, Kecamatan Batin Solapan, Kabupaten Bengkalis, dengan batas-batas yakni:
  - SPGK Nomor: 100 TP/877/2019 Tertanggal 28 May 2019 seluas 12.800 m2 atas nama Muhamad Tazwir dengan batas-batas:

Utara : -

Halaman 8 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Nazirun  
Selatan : Muhamad Tazwir  
Barat : -

- SPGK Nomor. 100 TP/878/2019 tertanggal 28 May 2019 seluas 12.800 m2 atas nama Muhamad Tazwir dengan batas-batas:

Utara : Muhamad Tazwir  
Timur : Nazirun  
Selatan : Muchtar  
Barat : -

5. Menyatakan secara hukum Tergugat yang tidak patut dan tidak beritikad baik;
6. Menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum lagi yaitu perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 16 Juli 2019 Antara Muhamad Tazwir (Penggugat) dengan Sufandy Can (Tergugat) sebagaimana tersebut dalam Posita Point 3;
7. Menyatakan SPGK Nomor: 100/TP/986/2019 tertanggal 05 Juli 2019 a.n. Sufandy Can dan SPGK Nomor: 100/TP/1026/2019 tertanggal 09 Juli 2019 a.n. Sufandy Can tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan SPGK Nomor: 100 TP/878/2019 tertanggal 28 May 2019 seluas 12.800 m2 atas nama Muhamad Tazwir dan SPGK Nomor: 100 TP/878/2019 tertanggal 28 May 2019 seluas 12.800 m2 atas nama Muhamad Tazwir, yang keduanya terletak di Jalan Doa Omak RT 07/RW 01 Kelurahan/Desa Simpang Padang, Kecamatan Batin Solapan, Kabupaten Bengkalis sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menghukum Tergugat dan siapa saja untuk mengosongkan tanah sebagaimana tersebut dalam posita Point 1, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
10. Menghukum Tergugat atau siapa saja untuk menyerahkan tanah sebagaimana tersebut dalam Posita Point 1 kepada Penggugat, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
11. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian berupa biaya pengosongan objek tanah dan biaya pengembalian nama dalam surat tanah kepada Penggugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)
12. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian berupa biaya mengurus perkara (Honorium dan Transportasi Pengacara) kepada Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN Bis

#### 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)



13. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian berupa denda keterlambatan pengosongan kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Tergugat melaksanakan putusan ini;
14. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian berupa keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat bila uang tersebut dilunasi sesuai dengan waktu yang telah ditentukan maka uang tersebut dapat disimpan di Bank dengan Bunga 0,5 % per bulan sebesar:  $0,5 \% \times \text{Rp}1.050.000.000,00 = \text{Rp}5.250.000,00$  (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) per bulan, yang totalnya dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
15. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian berupa keuntungan yang diharapkan (moratoir interessen) apabila uang pelunasan tersebut digunakan sebagai modal usaha, maka akan menghasilkan keuntungan sebesar 2% (dua persen) :  $2 \% \times \text{Rp}1.050.000.000,00 = \text{Rp}21.000.000,00$  (dua puluh satu juta rupiah) per bulan, yang totalnya dihitung sejak putusan hakim pengadilan tingkat pertama hingga Tergugat melaksanakan isi putusan ini;
16. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
17. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan perkara ini;
18. Menyatakan secara hukum putusan Perkara ini didasarkan oleh bukti otentik sehingga dapat dilaksanakan secara serta merta (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
19. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

## SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Tergugat hadir kuasanya Marihot M.T. Purba, S.H., advokat/pengacara-Penasihat Hukum dari Kantor Hukum MMT Purba & Rekan yang beralamat di Jalan Sudirman Nomor 21 Lantai 2 Koota Duri-Riau berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkalis di bawah register nomor: 444/SKK/XI/2020/PN BIs pada tanggal 17 November 2020;

Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ignas Ridlo Anarki, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bengkalis, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

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

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

## **DALAM EKSEPSI**

Bahwa tergugat menyampaikan keberatan atas gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut:

### **Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptoobscuur Libel*)**

Bahwa objek yang digugat oleh Penggugat adalah sebidang tanah sesuai perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, dimana dalam surat gugatan Penggugat tidak bersesuaian dengan apa yang tertuang di dalam surat perjanjian antara penggugat dan Tergugat, antara lain alamat Tergugat, letak dan luas ukurannya serta batas-batas saksi sepadan dan letak wilayahnya sebagaimana yang dimaksud oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 menyebutkan karena gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/garis batas batas sengketa, gugatan tidak dapat diterima;

Banyak kontradiksi antara posita dengan petitium, bahwa didalam posita Penggugat mengatakan pemilik sah bidang tanah kemudian dalam petitium Penggugat mengatakan tidak sah tanah yang di jual terhadap Tergugat, dan antara Perjanjian Penggugat dengan Tergugat sangat bertentangan dengan surat gugatan, sebagaimana yang dimaksud Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 28 K/SIP/1973 tanggal 5 November 1975 menyebutkan "karena

*Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



Rechtfeiten yang di ajukan bertentangan dengan Petitum, gugatan haruslah di tolak;

Bahwa Penggugat tidak jelas menguraikan isi surat gugatannya, dimana yang dipermasalahkan Penggugat adalah tentang perjanjian, antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 16 Juli 2019 Penggugat tidak menerangkan dengan jelas antara kewajiban dan hak kedua belah pihak yang mengikat perjanjian;

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya tidak menyebutkan dengan jelas dan tegas, mengapa terjadi penundaan pembayaran lanjutan terhadap Penggugat, yang semestinya kewajiban Tergugat terhadap Penggugat;

Bahwa Penggugat tidak cermat, meneliti dan menganalisa bunyi Perjanjian, antara Penggugat dan tergugat dalam perjanjian jual beli tanah tanggal 16 Juli 2019;

Bahwa Penggugat tidak menerangkan secara jelas, objek perkara apa, yang menjadi hubungan kausal yang mengakibatkan penggugat, melakukan gugatan terhadap Tergugat ke Pengadilan;

Bahwa penggugat hanya menerangkan apa maksud isi pasal-pasal yang ada didalam Undang-Undang Keperdataan, yang ada didalam buku Undang-Undang Perdata dan mengkait-kaitkan terhadap maksud tujuan Penggugat, bukannya makna apa yang tertuang di dalam perjanjian jual beli tanah, antara Penggugat dan tergugat dengan terperinci satu persatu dalam pasal-pasal yang menjadi Perikatan perjanjian yang di maksud;

#### **Gugatan penggugat prematur (*exceptio dilatoria*)**

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat mempunyai hak dan kewajiban di dalam Perjanjian tertanggal Duri, 16 Juli 2019, dalam hal Perjanjian Jual Beli tanah, dimana Penggugat harus menyelesaikan permasalahan terhadap Pihak Ketiga, atau pihak lain dengan cara kekeluargaan sampai tuntas seperti yang tertuang di (Pasal 9 dalam Perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat), sampai saat ini belum dilaksanakan Penggugat, artinya Penggugat belum waktunya dapat menggugat Tergugat ke Pengadilan, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### **Gugatan penggugat tidak dapat dilanjutkan dalam persidangan perkara wanprestasi terhadap Tergugat (*exceptio pemptoria*)**

Bahwa Penggugat sebelumnya telah menjual tanah kepada Tergugat, setelah kemudian melakukan perjanjian di bawah tangan, dan dalam objek perjanjian terdapat milik pihak lain, maka Penggugat dalam perjanjiannya ada

*Halaman 12 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



mengandung unsur penipuan terhadap diri Tergugat (*exceptio doli mali*), sehingga Gugatan Penggugat harus di singkirkan (dapat dibuktikan dengan surat bukti laporan pengaduan sebelum dan sesudah Jual beli tanah dan perjanjian;

### **Gugatan penggugat dalam isi perjanjian mengandung unsur paksaan atau dwang (*exceptio metus*)**

Bahwa Penggugat sendiri tidak melaksanakan Prestasinya (*exceptio non adimpleti contractus*) dan sengketa yang di gugat sedang proses pemeriksaan di Polsek Mandau, bahwa Penggugat sebagai terlapor atas penjualan tanah dalam opjek Perkara ini.

Bahwa dalil isi Surat Gugatan Penggugat tidak nyata dalam kejadian yang sebenarnya;

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka cukup beralasan Majelis hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara a quo untuk dapat menolak gugatan atau menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvonkelijk verklaard*);

### **DALAM PERKARA POKOK**

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat, dan selanjutnya Tergugat mohon apa yang di kemukakan dan uraikan di dalam eksepsi diatas dianggap termuat dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara;

Bahwa gugatan Penggugat tidak berdasarkan kepada kenyataan, dan kenyataan yang sebenarnya (*Onvoeldoende gemotivert*) hanya di dasarkan kepada hasrat Penggugat untuk memperoleh uang secara tidak berdasarkan hukum, bahwa gugatan Penggugat sangat kacau, kabur dan tidak bersesuaian bahkan saling bertentangan, antara Poin yang satu dengan yang lainnya apalagi antara posita dengan petitumnya;

1. Bahwa poin 1 (satu) Penggugat mendalihkan pemilik sah atas dua bidang tanah dengan luas 12.800 m2 dengan surat SPGK Nomor: 100 TP/878/2019 tertanggal 28 Mei 2019 dan luas 12.800 m2 dengan nomor surat SPGK 100 TP /877/2019 tertanggal 28 Mei 2019, keduanya terletak di Jalan Doa Omak RT 07/RW 01 Desa Simpang Padang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis, kedua bidang tanah berbatas;

- Sebelah Utara : -
- sebelah Timur dengan : Nazirun

Halaman 13 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebelah Selatan dengan : Muhamad Tazwir
- sebelah Barat dengan : - dan
- sebelah Utara dengan : Muhamad Tazwir
- sebelah Timurdengan : Nazirun
- sebelah Sealatan dengan : Muchtar
- sebelah Barat dengan : -

2. Bahwa sebelum Perjanjian dilakukan, antara Penggugat dan tergugat telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan tergugat, terbukti dari tanggal pembuatan surat SPGK kedua surat tersebut tanggal 18 Juli 2019, beralih nama kepada tergugat pada nomor : 100/TP/986/2019 tanggal 05-07-2019 dan nomor : 100/TP/1026/2019 tanggal 09-07- 2019, di terbitkan oleh Pemerintah Kec.Bathin Solapan ;

3. Bahwa benar pada tanggal 16 Juli 2019 terjadi Perjanjian Jual Beli tanah, antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi setidaknya-tidaknya 19 hari di hitung dari penerbitan kedua surat SPGK, pada tanggal 18 Juli 2019 untuk beralih atas nama Tergugat telah terjadi maka, Penggugat dalam isi surat perjanjian di sebut "PIHAK PERTAMA" mengaku: ".....Pihak Pertama dengan ini berjanji untuk menyatakan dan menyepakati, untuk menjual kepada Pihak Kedua, dan Pihak Kedua juga berjanji menyatakan serta menyepakati, untuk membeli dari Pihak Pertama berupa sebidang tanah seluas 160 X 160 meter persegi, surat ganti rugi Nomor 005304 dan 005308 yang terletak di Jalan Doa Omak RT 01/01 Kelurahan Simpang Padang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis, dengan batas batas sebagai berikut:

Sebelah barat : -

Sebelah timur : berbatas dengan tanah Nazirun

Sebelah timur : berbatas dengan Supandy Can

Sebelah selatan: Muchtar

Bahwa telah jelas kontradiksi apa yang didalilkan Penggugat, tidak bersesuaian antara letak, batas-batas, luas dan ukuran serta wilayah dalam objek gugatan penggugat, dalil Poin 1 (satu);

Bahwa benar, dalam gugatan Penggugat mengatakan, sudah satu tahun berlangsung bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya, pada poin 2 dalam surat gugatan Penggugat, selanjutnya Penggugat baru menerima Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah), dengan cara mentransfer melalui Bank BTN ke Bank BRI, kemudian Tegugat menerima dua

Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



buah SKGR yang sudah berubah atas nama Tergugat (Sufandy Can), pada poin 2 dan 4 halaman 3 surat gugatan Penggugat;

Bahwa dalam pencermatan Penggugat dan menelaah, bahwa berdasarkan isi dalam perjanjian pasal 1 angka (3,4,5) tersebut, Tergugat tidak ada membayarkan uang lagi dengan batas yang telah ditentukan, dan Penggugat mengatakan perjanjian tersebut batal demi hukum, poin 6 halaman 3 dalam surat gugatan Penggugat, serta Penggugat telah melakukan somasi ke dua tanggal 3 Oktober 2020, untuk memperingati Tergugat, namun paktanya Tergugat tidak juga melunasi sampai saat ini, sehingga tidak ada jalan lain lagi bagi Penggugat selain mengajukan gugatan Perdata kepada Tergugat;

Dalil Penggugat untuk mendapatkan uang dari Tergugat memang sangat sulit, dikarenakan terganjal dalam pasal-pasal surat perjanjian tertanggal 16 Juli 2019, dimana dalam pasal angka 1 mengatakan "memberikan DP 1 (downpayment) sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan ketentuan:

- Balik nama SKGR atau SPGK memang benar telah terjadi, tetapi kedua SKGR yang telah berubah nama terhadap Tergugat adalah cacat hukum, disebabkan SKGR atau nama lain SPGK yang di terbitkan Desa Simpang Padang dan Camat Bathin Solapan, yang dilakukan Penggugat dengan memakai SKGR atau SPGK (Surat Pernyataan Ganti Kerugian) Nomor: 100/878/2019 tertanggal 28-05-2019 dengan ukuran 160 X 80 meter, surat tersebut digandakan menjadi dua buah surat SPGK, dengan bukti surat SPGK nomor register: 100/TP/986/2019 tanggal 05-07-2019 atas nama Sufandy Can, dengan ukuran tanah 160 M X 80 M dengan luas 12.800 M2, dan SPGK nomor register: 100/TP/1026/2019 tanggal 09-07-2019, atas nama Sufandy Can dengan ukuran 160 M X 80 M dengan luas 12.800 M2, (bukti termuat di dalam SPGK) semulanya surat SPGK milik Penggugat ukuran 160 M x 80 M dengan luas 12.800 M2 dengan satu surat, dirubah menjadi ukuran 160 M X 160 M dengan luas seluruhnya 25.600 M2 oleh Penggugat, menjadi dua SGPK untuk atas nama Sufandy Can selaku Tergugat;
- Pembebasan jalan di depan seluas 6 meter, belum dilakukan oleh Penggugat sampai sekarang untuk atas nama Tergugat;
- Pemberian batas-batas tanah dengan membuat parit dengan tanah bersebelahan telah dibuat oleh Penggugat, namun batas batas tanah yang telah diperbuat Penggugat sebelumnya, telah dirobah kembali batas-batasnya dengan tiga kali perubahan, dikarenakan bersinggungan dengan

*Halaman 15 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



tanah milik pihak lain, sehingga parit batas-batas semula pun tidak sesuai dengan isi dan maksud di dalam perjanjian, kemudian Penggugat membuat surat Pernyataan untuk meyakinkan Tergugat (bukti surat pernyataan tanggal 13-09-2020);

- Dan surat pernyataan aliran pembuangan air limbah dari desa setempat, Penggugat tidak dapat melaksanakan sampai saat ini;

Bahwa setelah Tergugat melunasi DP dengan uang sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus limapuluh juta rupiah), seminggu kemudian Pihak lain datang mengklaim tanah tersebut, dan mendatangi Tergugat dengan membawa dua buah surat sertifikat, sehingga berdasarkan perjanjian dalam pasal 9 yang mengatakan "... PENYELESAIAN PERSELISIHAN tanah di kemudian hari yang timbul, akan di selesaikan secara kekeluargaan dan pihak pertama bersedia untuk membantu menyelesaikan, dan bersedia di hadirkan sampai tuntas, apabila di kemudian hari terjadi klaim dari pihak lain yang menyatakan memiliki tanah tersebut ..." sehingga Tergugat menyarankan untuk menyelesaikan peristiwa itu, agar pelaksanaan penyerahan uang angsuran berikutnya dapat dilaksanakan, namun Penggugat tidak mengindahkan kewajibannya, malah mengambil Pengacara untuk menyerang Tergugat untuk memaksa harus melakukan pembayaran selanjutnya, dan melakukan somasi terhadap Tergugat, surat somasi Penggugat tanggal 15 Juni 2020 dan melaporkan Tergugat ke pihak Penyidik Kepolisian Sektor Mandau, atas dugaan Penipuan yang di lakukan Tergugat terhadap Penggugat, sehingga Tergugat di undang melalui surat, dari pihak Polsek Mandau Namun sampai saat ini belum ada kejelasannya;

Bahwa pada tanggal 10 September 2020, Tergugat meminta pertanggungjawaban atas tanah yang telah di jual oleh Penggugat, agar dapat diusahai oleh Tergugat, dimulai dengan mengukur ulang tanah tersebut, ternyata pada tanggal 13 September 2020, ketika pengukuran lanjutan Tergugat dan Penggugat didatangi pihak-pihak lain, dan memerintahkan tanah objek perkara jangan di ukur-ukur di karenakan tanah/lahan tersebut dikatakan bukan tanah milik Penggugat, sehingga para pihak yang mengklaim menyampaikan surat pernyataan tanggal 13 -9-2020, sebagai bukti tertulis kepada Tergugat, dengan maksud tujuan agar tanah sedang bermasalah jangan di kerjakan dan di ukur-ukur di atas tanah objek perkara;

Bahwa akibat peristiwa itu, tanah yang telah dijual Penggugat kepada Tergugat sama sekali tidak dapat dikuasai Tergugat, dengan demikian Etika tidak baik Penggugat terhadap Tergugat dengan ucapan kasar mengatakan

*Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Jangan macam macam kau..! serahkan sisa uang tanah itu..” dikarenakan Tergugat meminta keterangan dari Penggugat tentang penyelesaian tanah objek perkara tersebut, maka Tergugat melalui Kuasanya melayangkan somasi kepada Penggugat, pada intinya agar Penggugat mengerti apa kewajiban yang harus dipertanggungjawabkan terhadap Tergugat, surat somasi tanggal 15 september 2020 telah diterima Penggugat;

Bahwa poin 6 halaman 4 surat gugatan penggugat mengatakan, “...setelah batas waktu pelunasan yang di tentukan pada posita 5, Tergugat tidak benar telah dengan sengaja tidak beretikat baik, bahkan tetap menunggu sikap Penggugat untuk melaksanakan kewajibannya, apa yang telah disepakati dalam isi perjanjian pada Pasal 1 (satu) angka satu, seperti: memperbaiki status luas tanah yang tidak sesuai dengan surat tanah SPGK yang diserahkan Penggugat, apa tertuang dalam Pasal 3, menyelesaikan sengketa tanah tersebut kepada pihak lain yang telah mengklaim tanah tersebut sehingga mengakibatkan tidak dapat sepenuhnya menjadi milik Tergugat di karenakan di ganggu pihak lain mengaku mempunyai hak di atas tanah yang telah di jual Penggugat terhadap Tergugat, sesuai Pasal 6 dalam surat perjanjian,serta Tergugat tidak pernah mengatakan atau merasa perjanjian jual beli tanah tertanggal 16 Juli 2019 dibatalkan;

Bahwa adapun surat somasi pada poin ke 7, Surat Penggugat kepada Tergugat ke-1 (satu) tertanggal 15 Oktober 2019 dan ke-2 (dua) tanggal 3 Oktober 2020, adalah berserampangan dan membingungkan Tergugat, selain letak wilayah jual beli tanah yang diperjanjikan tidak bersesuaian dengan letak wilayah, di satu sisi terletak di RT 01, RW 01 Kelurahan Simpang Padang, Kecamatan Bathin Solapan, sementara tertera di dalam surat tanah SPGK berada di wilayah RT 07, RW 01 Desa Simpang Padang, Kecamatan Bathin Solapan, berdasarkan Stempel Pemerintah Desa Simpang Padang didalam Surat SPGK, yang di serahkan Penggugat terhadap Tergugat, dan ukuran tanahnya di katakan 160 X 160 Meter, tidak sesuai dengan surat SPGK milik Penggugat, yang telah dibaliknamakan terhadap Tergugat, sehingga dengan fakta ini Tergugat belum dapat melanjutkan pembayaran terhadap Penggugat, sehingga jalan yang terbaik, Penggugat harus membuat, memperbaiki, menyelesaikan sengketa terhadap pihak-pihak lain merasa mempunyai hak di atas opjek tanah tersebut, menjalankan pasal-pasal dalam perjanjian, bukan jalan mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat kedepan Pengadilan;

Bahwa jawaban Tergugat pada poin nomor 8 halaman 4,dengan uraian-uraian Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya, tidak benar Tergugat tidak

*Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*

#### 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)



mempunyai itikat baik, untuk melanjutkan atau menghentikan surat perjanjian perikatan jual beli tersebut, justru sebaliknya Penggugat dengan fakta dalam dalil-dalil surat gugatannya, telah mempunyai etikat buruk terhadap Tergugat untuk menghentikan Perikatan perjanjian, bahkan memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa untuk membatalkan SPGK yang telah berubah nama terhadap Tergugat, dan tidak benar Tergugat untuk mencoba menaikkan status surat tanah tersebut menjadi SHM, sebelum melunasi pembayaran terhadap Penggugat, tetapi Tergugat memastikan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkalis untuk diperiksa apakah tanah tersebut ada kepunyaan pihak lain, ternyata tanah tersebut memang benar ada memiliki hak diatas tanah tersebut, dengan bukti surat Sertifikat nomor: 64 dan 759 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkalis atas nama Muklis;

Bahwa adapun pasal-pasal yang dikaitkan oleh Penggugat pada Poin 8,9,10 dalam surat gugatannya, tidak benar dilaukan dan atau tidak sepatutnya di tujukan terhadap Tergugat, di karenakan Tergugat sangat-sangat mempunyai etika baik terhadap Penggugat, serta sabar menunggu penyelesaian dari Penggugat, sepatutnya Penggugatlah telah melakukan dengan sengaja melanggar asas etikat baik,serta tidak memenuhi prestasinya terhadap Tergugat;

Bahwa benar pada poin nomor 11 halaman 6 surat gugatan Penggugat, berdasarkan nomor surat SPGK yang di berikan terhadap Tergugat tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan Hukum, di karenakan cacat hukum dimana surat SPGK milik Penggugat dari satu surat di jadikan Ganda untuk atas nama Tergugat;

Bahwa konsekwensi yang dilakukan Penggugat pada poin 12 tidaklah benar mempunyai kekuatan mengikat, dan tidak dapat menghukum siapa saja diatas tanah objek perkara, dikarenakan Tergugat tidak pernah menguasai objek perkara yang di perjanjikan, di karenakan ada pihak lain yang melarang Tergugat menguasai atau menduduki tanah yang di maksud, maka Penggugat sangat berlebihan mengatakan dengan suka rela menyerahkan kepada Penggugat, dan mengada-ada mengatakan dan tidak berdasar hukum mengatakan bila perlu dengan bantuan aparat kepolisian, menghukum Tergugat untuk membayar pengganti biaya, ganti rugi, bunga kepada Penggugat, bahkan sebaliknya Penggugatlah harus mengganti biaya, ganti rugi dan bunga atas pembatalan dan wanprestasi, yang di lakukan Penggugat, akibat tidak di jalankannya prestasi, berdasarkan isi perikatan yang sudah di perjanjikan terlebih dahulu;

*Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



Bahwa pada poin nomor 14, dalam surat gugatan Penggugat halaman 7, tidak benar dan tidak beralasan hukum, Penggugat menuntut kerugian materil maupun immateril terhadap Tergugat, dikarenakan Penggugat telah nyata-nyatanya telah melakukan pembatalan perjanjian dan tidak menyelesaikan prestasinya terhadap Tergugat, bahkan nyata-nyatanya Penggugat melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bengkalis dengan nomor perkara: 38/Pdt.G/2020/PN BIs, sama sekali tidak mentaati pasal 9 pada perikatan perjanjian tertanggal 16 Juli 2019 yang berbunyi: "Penyelesaian perselisihan tanah di kemudian hari yang timbul akan di selesaikan secara kekeluargaan dan pihak pertama bersedia untuk membantu menyelesaikan dan bersedia di hadirkan sampai tuntas apabila di kemudian hari terjadi klaim dari pihak lain yang menyatakan memiliki tanah tersebut", bukan menggugat Tergugat ke ranah peradilan nyata dan mempunyai etika buruk Penggugat terhadap Tergugat;

Bahwa Pada poin 14, kerugian materil dan kerugian immateril, dan segala akibatnya tidak beralasan hukum yang mengakibatkan Tergugat tidak dapat dibebankan apapun apa-apa yang di dalilkan Penggugat sebaliknya akibat perbuatan Penggugat, dengan keadaan terpaksa Tergugat menyewa Pengacara karena sudah keterlaluan kelakuan Penggugat, dalam menyikapi masalah ini, dan juga mengeluarkan biaya untuk penyelesaian persoalan yang ditimbulkan Penggugat terhadap diri Tergugat;

Bahwa untuk menjamin dan pelaksanaan putusan seperti maksud Penggugat, tidak patut dibebankan kepada Tergugat, namun sebaliknya kepada Penggugatlah yang harus menanggung akibat terjadinya permohonan gugatan penggugat ini, dikarenakan Penggugat telah melakukan cidera janji terhadap Tergugat, tidak mampu menjalankan prestasinya;

Bahwa Tergugat menolak seluruh isi Permohonan Primer Penggugat, dikarenakan tidak mempunyai dasar hukum yang kuat;

## **DALAM REKONVENSİ**

Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas, dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam rekonvensi, dan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi:

*Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa yang menjadi objek perkara dalam gugatan ini adalah Perjanjian Jual Beli tanah, dimana berawal dari penawaran jual tanah dari rekan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi pada Januari 2019, bernama: Jufrizal Putra mengatakan tanah yang dimaksud tidak bermasalah dengan pihak-pihak lain;
2. Bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam rekonvensi mengatakan tanah tersebut tidak ada bermasalah terhadap pihak-pihak lain, maka terjadilah penawaran jual beli tanah, terhadap Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sekitar bulan lima 2019, selanjutnya Penggugat dalam Rekonvensi untuk atas nama PT. HARDIFAN JAYA dimana Sufandy Can, Penggugat dalam Rekonvensi, selaku Direktur Utama memberikan uang pembayaran tanda jadi pembelian sebidang tanah ukuran 160 M X 160 M, yang terletak di jalan Doa Omak RT 07 RW 01 Desa Simpang Padang, dan sebagai pegangan surat dasar tanah Nomor 23/B.M/1982 atas nama Syamsul Kamar pada tanggal 16-5-2019 dan tanggal 11-7-2019, tanggal 17-6-2019 di atas kwitansi jumlah keseluruhan Rp450.000.000,00 (empat ratus limapuluh juta rupiah) DP dibayar lunas (Bukti T-1);
3. Bahwa selanjutnya setelah pelunasan, seminggu kemudian yang bernama Muklis, pihak lain mengaku memiliki hak atas tanah di dalam objek yang sudah di perjanjian tanggal 16 Juli 2019, dengan membawa dua buah sertifikat tanah nomor 64 dan 759 atas nama Muklis, dengan demikian Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi menyangkal, mengatakan bukan berada diposisi objek perkara letak sertifikat tersebut demikian untuk meyakinkan Penggugat Rekonvensi (Bukti T-2);
4. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi menyarankan kepada Penggugat dalam Konvensi agar dapat menyelesaikan Pemasalahan tanah tersebut, dan hal-hal yang masih belum terpenuhi kewajiban Tergugat rekonvensi setelah itu dapat di lanjutkan pembayaran;
5. Bahwa hampir mendekati satu tahun Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak kunjung dapat menyelesaikan hal-hal kewajibannya berdasarkan isi surat perjanjian tanggal 16 Juni 2019;
6. Bahwa kemudian pada tanggal 15 Juni 2020, Penggugat dalam Rekonvensi menerima Surat Somasi dari Kuasa Hukum Penggugat dalam konvensi pada intinya mendesak untuk melunasi seluruh kewajiban Tergugat Konvensi, apabila tidak terpenuhi maka akan di lakukan somasi terbuka melalui media massa baik cetak maupun online (Bukti T-3);

Halaman 20 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



7. Bahwa pada tanggal 2 Juli 2020, Penggugat dalam Rekonvensi melayangkan surat permohonan pengambilan titik kordinat untuk tanah yang telah di beli, oleh karena adanya laporan pihak lain yang bernama Muklis ke Polsek Mandau untuk atas nama Muhamad Tazwir selaku tergugat dalam rekovensi (Bukti T-4);

8. Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2019 menerima surat dari Polsek Mandau Nomor: B/769/VIII/2019/Reskrim, perihal permintaan keterangan untuk wawancara dan di mintai keterangannya sehubungan dengan Laporan pengaduan Nomor: 515/VII/2019/reskrim, tanggal 26 Juli 2019 a.n. Muklis tentang penyerobotan lahan (Bukti T-5);

9. Bahwa dengan adanya peristiwa yang terjadi di luar dugaan Penggugat Rekonvensi semakin berlarut-larut, Penggugat Rekonvensi dengan terpaksa menyewa pengacara untuk mendampingi dan mewakili diri Penggugat dalam rekunvensi untuk penyelesaian ini akibat perbuatan Tergugat dalam rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;

10. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2020 Penggugat dalam Rekonvensi menerima surat dari Pihak Polsek Mandau nomor: B/894/VIII/2020/Reskrim perihal minta keterangan untuk konfirmasi dan wawancara, serta dimintai keterangan terkait laporan pengaduan Nomor: L.Peng/471/VIII/2020/Riau /Bks/Sek-Mdu, 17 Agustus 2020 a.n. Muhamad Tazwir tentang Penipuan (Bukti-6);

11. Bahwa dengan adanya desakan Penggugat dalam Konvensi terhadap diri Penggugat dalam Rekonvensi untuk melunasi angsuran, maka pada tanggal 10 September 2020 Penggugat dalam Rekonvensi mendesak Penggugat dalam Konvensi untuk mengukur ulang dan menentukan sikap bahwa Tanah yang di jual terhadap Penggugat dalam Rekonvensi aman, tanpa gangguan pihak manapun, sehingga Penggugat dalam Konvensi meminta uang dari Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

12. Bahwa terjadi negosiasi maka Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam rekonvensi sanggup memberikan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) Penggugat dalam Konvensi tidak menerimanya, sehingga Penggugat dalam rekonvensi menyanggupi memberikan uang Rp350.000.000,00 melalui Kuasa Hukum Penggugat dalam rekonvensi dengan catatan permasalahan tanah harus selesai masalahnya dan kewajiban sesuai perjanjian juga harus di penuhi, namun tergugat rekonvensi tidak mau menerimanya dengan memberikan alasan

*Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



“nanti dululah“ kemudian “jika saya terima itu maka hukumnya perdata nanti“ kepada Kuasa Hukum Penggugat dalam Rekonvensi;

13. Bahwa telah terjadi pengukuran dan penetapan dimulai tanggal 10-13 September 2020, pada tanggal 13 September 2020 terjadi penyetopan oleh pihak lain, maka terjadi perdebatan antara Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi, dengan pihak yang mengaku pemilik tanah, di atas tanah objek perkara tersebut, sehingga pihak-pihak yang merasa memiliki tanah di dalam objek perkara melarang, dan menyetop pengukuran dan penguasaan lahan tanah tersebut, dan memberikan surat pernyataan kepada Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam rekonvensi tertanggal 13 -9-2020 (Bukti T-7);

14. Bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjamin dan membuat Surat Pernyataan tanggal 13-9-2020, pada intinya mengaku telah 3 kali diukur tidak sesuai dengan semestinya, dan berubah-ubah letak dan ukurannya, sehingga penetapan ukuran pada ukuran ketiga kali dinyatakan sah oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, di atas tanah 160 X 80 meter, tetapi bukan diatas tanah 160 X 160 meter berdasarkan surat perjanjian, dan selanjutnya Tergugat dalam Rekonvensi bertanggung jawab terhadap yang melarang bekerja dan mengukur lahan objek perkara untuk atas nama Sufandy Can selaku Penggugat Rekonvensi, namun kenyataannya tidak dapat diusahai sampai saat ini oleh Penggugat Rekonvensi (Bukti T-8);

15. Bahwa oleh karena tidak dapat diusahai dan dikuasai, tanah yang telah di serahkan kepada Penggugat Rekonvensi, maka melalui Kuasa hukumnya telah melayangkan surat somasi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, pada tanggal 15 September 2020 dengan nomor: 017/ADV/MMT.PURBA/IX/2020, pada intinya isi surat somasi memperingatkan dan menjelaskan tentang hal kewajiban Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Bukti T-9);

16. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkannya, malah mengunjuk Pengacara lain lagi, untuk melawan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, kemudian Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi melayangkan surat somasi dan mediasi guna mengingatkan agar melunasi pembelian tanah, oleh karena tanah tersebut masih Kepunyaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, bukannya Tergugat Rekonvensi menyelesaikan terhadap



Muklis dkknya dan atau menyelesaikan kewajibannya, berdasarkan isi kesepakatan di dalam surat perjanjian tanggal 16 Juni 2019 (Bukti T-10);

17. Bahwa Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya membalas surat somasi dan mediasi tertanggal 3 Oktober 2020, terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 10 Oktober 2020, dengan nomor: 018/ADV/MMT.PURBA/X/2020, pada intinya menyampaikan agar tetap melaksanakan kewajiban Tergugat Rekonvensi dan mengambil langkah-langkah hukum untuk kepentingan kedua belah pihak (Bukti T-11);

18. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi malah melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Bengkalis, dengan mendalilkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan WANPRESTASI dalam surat gugatannya;

19. Bahwa pada tanggal 24 November 2020 pada sidang mediasi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membuka diri untuk menyelesaikan Perkara ini, dengan musyawarah dengan menyarankan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi agar dapat melunasi sisa pembelian tanah, dan atau tidak dapat dilunasi dapat menyerahkan surat tanah SPGK sebanyak dua lembar kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tanpa meminta uang kembali dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak menerima solusi yang di tawarkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

20. Bahwa sesungguhnya sebelum terjadi Perikatan perjanjian tanggal 16 Juli 2019, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membuat pernyataan Jaminan atas kepemilikan tanah tanggal 18 Juni 2019 antara lain (dikutip dari kedua SPGK atas nama Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi):

1. Benar saya memiliki sebidang tanah dengan ukuran 160 X 80 meter yang terletak di Jalan Doa Omak Desa Simpang Padang yang diperoleh dari T Putra gelora dengan bukti surat Nomor: 100 TP/878/2019 tahun 2019;
2. Saya menjamin tanah saya pada poin 1 (satu) tidak dalam status sengketa/boroh/jaminan perjanjian jualbeli dengan pihak manapun juga;
3. Saya menjamin tanah saya poin 1 (satu) tidak diperoleh dari hasil penyerbotan/pengambilan atas kepemilikan tanah orang lain;
4. Saya menjamin tanah saya pada poin 1 (satu) tidak termasuk dalam kawasan hutan lindung/kawasan suaka marga satwa(SM)/PT.Cevron Pasipik Indonesia maupun konsensinya;

*Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



5. Apabila pernyataan dan jaminan saya ini tidak benar/palsu, maka saya bersedia menanggung akibat dan sanksi sesuai dengan hukum yang berlaku, tanpa melibatkan piha-pihak yang ikut menanda tangani surat surat yang berhubungan dengan tanah saya tersebut pada poin 1 (satu) baik sekarang maupun dimasa yang akan datang;

Maka apabila dikemudian hari ternyata surat pernyataan ini tidak benar, dan tidak dapat dipertanggungjawabkan seluruh kerugian yang timbul diakibatkan surat pernyataan yang di buat seluruhnya menjadi tanggung jawab Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan tidak melibatkan pihak Pemerintah Desa dan Pemerintah Kecamatan dan surat tanah tersebut dinyatakan batal demi hukum, tanpa banding sesuai dengan undang-undang yang berlaku, maka surat pernyataan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah terlebih dahulu menyatakan sikap tegasnya, surat tersebut merupakan akta otentik, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mutlak mengakui dan membayar ganti rugi seluruhnya kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa adanya dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di atas adalah merupakan dasar hukum untuk menggugat balik Penggugat Konvensi dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai etiket baik, dan tidak mempunyai norma-norma didalam kehidupan bermasyarakat, dan sama sekali tidak ada niat baik untuk menyelesaikan kewajibannya, berdasarkan surat perjanjian tanah tertanggal 16 Juli 2019, sehubungan dengan isi surat gugatan Penggugat Konvensi nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam gugatan ini, oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi dapat disangkal oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah seorang pengusaha selaku Direktur Utama PT.HARDIFAN UTAMA adalah orang yang terpandang dan mempunyai etika di masyarakat, akibat peristiwa yang timbul dilakukan Penggugat Konvensi terhadap Penggugat rekonvensi sehingga harga diri Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar dan buruk;

Bahwa selanjutnya dengan terjadi peristiwa ini yang dilakukan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam rekonvensi mengakibatkan banyaknya biaya yang harus di keluarkan di luar perhitungan, serta biaya mengangkat Pengacara sebagai Kuasa Hukum Penggugat rekonvensi untuk mendampingi dan mewakili Tergugat Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk penyelesaian Perkara ini;

*Halaman 24 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, menandakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mempunyai etika buruk terhadap Penggugat Rekonvensi, dimana Penggugat Konvensi nyata-nyatanya bermohon, untuk membatalkan perjanjian dan membatalkan Surat Tanah SPGK yang telah berubah nama kepada Penggugat rekonvensi, dan melaporkan Tergugat dalam Konvensi ke pihak kepolisian dengan menduga penipuan serta meminta pengembalian surat SPGK atas nama Penggugat Rekonvensi tanpa ada pembayaran dan pemulangan uang yang telah di terima Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan memohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk membayar kerugian dan bunga yang tidak berdasar Hukum, yang di lakukan Penggugat Konvensi/tergugat rekonvensi;

Berdasarkan alasan tersebut diatas Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa perkara ini dan mengadili serta memutus perkara Aquo untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

## I. DALAM KONVENSI

### A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dalam konvensi;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat di terima (*Niet ontvankeijke Verklaar*);
3. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya Perkara;

### B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

## II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;
2. Menyatakan Perbuatan Penggugat dalam Konvensi telah melakukan WANPRESTASI;
3. Menyatakan Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara Hukum tidak patut dan tidak beretika baik;
4. Menyatakan surat Perjanjian tanggal 16 Juli 2019 batal sesuai dengan pasal 1240 KUHPerdara;



5. Menyatakan kedua SPGK atas nama Sufandy Can diperoleh dari Muhamad Tazwir adalah cacat hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan dan membayar uang sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) beserta dihitung dengan bunganya berdasarkan ketentuan undang-undang telah terlanjur atas Pembelian Tanah Tergugat Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian akibat perbuatan materil yang timbul Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan biaya untuk mengangkat pengacara selaku kuasa hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat didalam Konvensi akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi membayar kerugian imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tunai untuk setiap hari jika tidak bersedia atau lalai melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap hingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan Pengadilan dengan baik, seketika dan sempurna;
10. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voerraad*);

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban dari Kuasa Tergugat, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 7 Desember 2020, sedangkan Kuasa Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 14 Desember 2020;

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

1. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 16 Juli 2019 antara Muhammad Tazwir dengan Sufandy Can, diberi tanda bukti (P-1);

Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2020/PN BIs**



2. Fotokopi Surat Pernyataan Ganti Kerugian dengan Nomor Reg: 100/TP/877/2019 tanggal 28 Mei 2019 a.n. Muhammad Tazwir, diberi tanda bukti (P-2);
3. Fotokopi Surat Pernyataan Ganti Kerugian Nomor seri: 04511, dengan Nomor Reg: 100/TP/878/2019 tanggal 28 Mei 2019 a.n. Muhammad Tazwir, diberi tanda bukti (P-3);
4. Fotokopi Surat Pernyataan Ganti Kerugian Nomor seri: 005308, dengan Nomor Reg: 100/TP/1026/2019 tanggal 09 Juli 2019 a.n. Sufandy Can, diberi tanda bukti (P-4);
5. Fotokopi Surat Pernyataan Ganti Kerugian Nomor seri: 005304, dengan Nomor Reg: 100/TP/986/2019 tanggal 05 Juli 2019 a.n. Sufandy Can, diberi tanda bukti (P-5);
6. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Muhammad Tazwir tanggal 22 Oktober 2020, diberi tanda bukti (P-6);
7. Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 10/100/TP/VI/2020 tanggal 23 Juni 2020, diberi tanda bukti (P-7);

Bukti berupa bukti P-1 dan P-6 telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-5, dan P-7, juga telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan fotokopi tersebut sama dengan legalisirnya, namun tidak diperlihatkan aslinya;

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

1. Saksi NAZIRUN, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi merupakan sepadan tanah sebelah timur dengan tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat, namun sepengetahuan Saksi pembayaran harga jual beli tanah tersebut belum selesai;
  - Bahwa tanah milik Saksi merupakan tanah dari orang tua Saksi, dengan luas 135 x 120 m;
  - Bahwa setelah ditunjukkan, Saksi mengetahui dan mengenali bukti surat P-1, P-2, P-3 dan P-4;
  - Bahwa saat ini tanah tersebut sudah atas nama Sufandy Can, Tergugat;



- Bahwa Saksi tidak mengingat lagi kapan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut terjadi namun Saksi pernah melihat perjanjiannya meskipun tidak membaca isinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya sengketa tanah yang terjadi setelah jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Saksi Hilal, Saksi Mukhlis dan Saksi Rahmat;
- Bahwa batas lain tanah tersebut sebelah selatan berbatasan dengan Nasip, sebelah utara dengan semak belukar, dan sebelah barat dengan tanah Penggugat juga;
- Bahwa Saksi tidak ikut dalam pengukuran tanah tersebut, namun sepengetahuan Saksi luas tanahnya adalah kurang lebih 2 ha (dua hektar);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah surat tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa tanah tersebut berada di Kelurahan Simpang Padang, Kecamatan Bathin Solapan, sebelumnya masuk ke Desa Balai Makam;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan pembayaran tanah tersebut tidak tuntas;

2. Saksi MUCHTAR, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan sepadan tanah sebelah selatan dengan tanah Penggugat;
- Bahwa tanah milik Saksi tersebut didapatkan dari orang tua Saksi yang bernama M. Yusuf dengan ukuran 96x140 m;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat namun Saksi tidak mengetahui detilnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pembayaran tanah tersebut belum tuntas;
- Bahwa Saksi tidak ikut menandatangani perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga dan luas tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenali bukti P-5 atau T-14.2 berupa SKGR, karena Saksi ikut menandatangani di bagian keterangan saksi sepadan;
- Bahwa seingat Saksi, surat tersebut dibuat sekitar tahun 2019;



- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah milik Penggugat tersebut;
  - Bahwa tanah milik Penggugat diperoleh dengan cara jual beli dengan Putra Gelora dan sudah dikelola sejak tahun 2018;
  - Bahwa Saksi mengenali bukti yang ditunjukkan padanya yaitu Bukti P-1, P-2, P-3 , P-4;
  - Bahwa saat ini, tanah tersebut sudah atas nama Tergugat;
3. Saksi JUFRIZAL PURBA, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan dalam perjanjian tersebut Saksi ikut menandatangani sebagai Saksi;
  - Bahwa yang membuat surat perjanjian adalah Tergugat dan disetujui oleh para pihak;
  - Bahwa Saksi yang mempertemukan Penggugat dan Tergugat dimana Saksi memang diminta untuk mencari pembeli tanah;
  - Bahwa Saksi membaca perjanjian jual beli tersebut namun tidak semuanya;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, dalam perjanjian tersebut pembayaran akan dilakukan 3 (tiga) kali dan Tergugat telah memberikan uang DP nya;
  - Bahwa harga jual beli tanah tersebut adalah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
  - Bahwa yang sudah dibayarkan oleh Tergugat adalah sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
  - Bahwa telah pula dibayarkan DP sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
  - Bahwa pembayaran belum selesai karena setelah pembayaran uang sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, ada orang lain yang datang ke tanah tersebut dan mengakui tanah sengketa tersebut adalah miliknya;
  - Bahwa ketika ada pihak lain yang menggarap tanah tersebut, Penggugat meminta pihak lain tersebut untuk menghentikan kegiatannya dan meminta untuk bertemu di kantor desa;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, sampai dengan saat ini pembayaran belum juga selesai;



- Bahwa akibat kejadian tersebut, ekonomi Penggugat menjadi terhambat karena tidak ada yang bisa dikelola olehnya;
- Bahwa saat perjanjian jual beli, diperlihatkan SKGR atas nama Penggugat dan surat segel;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut ada klausul yang mengatur apabila ada permasalahan akan diselesaikan secara kekeluargaan;
- Bahwa setelah mengetahui adanya klaim dari pihak lain, Penggugat meminta pihak tersebut datang dan meminta pula kepada pihak desa untuk menjelaskan mengenai klaim tersebut.
- Bahwa Saksi mendapatkan fee dari jual beli tanah tersebut.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi 3 (tiga) lembar kwitansi uang muka dan pelunasan uang DP yang ditanda tangani oleh Muhammad Tazwir, diberi tanda bukti (T-1);
2. a. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor: 759 atas nama pemegang hak Mukhlis dengan Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor: 37/BAPU-05.02/ VIII/2020 tertanggal 15 April 2020, diberi tanda bukti (T-2.1);  
b. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor: 64 atas nama pemegang hak Mukhlis dengan Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor: 36/BAPU-05.02 /VIII/2020 tertanggal 15 April 2020, diberi tanda bukti (T-2.2);
3. Fotokopi surat Somasi yang ditujukan kepada Sufandy Chan tanggal 15 Juni 2020, diberi tanda bukti (T-3);
4. Fotokopi surat Permohonan Pengambilan Titik Koordinat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis tanggal 2 Juli 2020, diberi tanda bukti (T-4);
5. a. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan dari Polsek Mandau kepada Sufandy Can terhadap peristiwa penyerobotan tanah berdasarkan Laporan Pengaduan Nomor: 515/VIII/2019/RIAU/BKS/SEK-MDU tanggal 26 Juli 2019, diberi tanda bukti (T-5.1);  
b. Fotokopi surat dari Polsek Mandau Nomor: B/769/VIII/2019/Reskrim tanggal 26 Agustus 2019 perihal Permintaan Keterangan yang ditujukan kepada Sufandy Can, diberi tanda bukti (T-5.2);
6. Fotokopi surat dari Polsek Mandau Nomor: B/894/VIII/2020/Reskrim tanggal 21 Agustus 2020 perihal Permintaan Keterangan yang ditujukan kepada Sufandy Chan, diberi tanda bukti (T-6);



7. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Hilal Rahmat, Lamhot/C.A. Saragi, dan Rahman tanggal 13 September 2020, diberi tanda bukti (T-7);
8. Fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Muhamd Tazwir tanggal 13 September 2020, diberi tanda bukti (T-8);
9. Fotokopi surat Nomor: 017.ADV/MMT.PURBS/XI/2020 tanggal 15 September 2020 perihal Somasi/teguran yang ditujukan kepada Muhamad Tazwir, diberi tanda bukti (T-9);
10. Fotokopi surat Nomor: 84/A-ED/SM/X/PDT/2020 tanggal 3 Oktober 2020 perihal Somasi dan Mediasi yang ditujukan kepada Sufandy Chan, diberi tanda bukti (T-10);
11. Fotokopi surat Nomor: 018/ADV/MMTPURBA/X/2019 tanggal 10 Oktober 2020 perihal Jawaban Somasi/Mediasi surat nomor: 84/A-ED/SM/X/PDT, diberi tanda bukti (T-11);
12. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Muhamad Razwir dan Sufandy Can tanggal tanggal 16 Juli 2019, diberi tanda bukti (T-12);
13. Fotokopi Surat Pernyataan Ganti Kerugian Nomor seri: 04511, dengan Nomor Reg: 100/TP/878/2019 tanggal 28 Mei 2019 atas nama Muhammad Tazwir, diberi tanda bukti (T-13);
14. a. Fotokopi Surat Pernyataan Ganti Kerugian Nomor seri: 005308, dengan Nomor Reg: 100/TP/1026/2019 tanggal 9 Juli 2019 atas nama Sufandy Can, diberi tanda bukti (T-14.1);  
b. Fotokopi Surat Pernyataan Ganti Kerugian Nomor seri: 005304, dengan Nomor Reg: 100/TP/986/2019 tanggal 5 Juli 2019 atas nama Sufandy Can, diberi tanda bukti (T-14.2);
15. Fotokopi Surat Ganti Kerugian Atas Tanah Reg Nomor: 544/SGKT/III/1998 tanggal 20 Maret 1998 atas nama H. Abu Hasan Asyani, SAG, orang tua Ilal Rahman, diberi tanda bukti (T-15);
16. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: LP/159/XI/2014/RIAU/ BKS/SEK-MDU tanggal 15 November 2014, diberi tanda bukti (T-16);
17. Fotokopi Keputusan Meneteri hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0090436.AH.01.2 tahun 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Hardifan Jaya, tanggal 5 November 2019, diberi tanda bukti (T-17);
18. - Fotokopi Surat Keterangan Tanah nomor: 023/B.M./1982 tanggal 7 Maret 1982 atas nama Syamsul Kamar;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Surat Keterangan Ganti Rugi Tanah tanggal 5 Februari 1980 atas nama Sukatno;
- Fotokopi Surat Keterangan Tanah nomor: 35/SKT/1982 tanggal 10 Maret 1982 atas nama Rozali;
- Fotokopi Surat Keterangan Tanah tanggal 15 Desember 1983 atas nama Alirman Ayah;
- Fotokopi Surat Penyerahan Tanah tanggal 11 April 1983 atas nama Darmawi;
- Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor: 75/B.M/1984 tanggal 11 November 1984 atas nama Tugiat;
- Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor: 107/B.M/1984 tanggal 19 Mei 1984 atas nama Bakar;
- Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor: 163/B.M/1985 tanggal 20 Juli 1985 atas nama Muhamad Rova'i;
- Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor: 34/B.M/1985 tanggal 5 Maret 1985 atas nama Alraja;
- Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor: 126/B.N/1988 tanggal 30 November 1988 atas nama Andi Rumapea;

Yang kesemuanya diberi tanda bukti (T-18);

19. a. Fotokopi Surat nomor: 016/ADV/MMT.Purba/IIIV/220 tanggal 9 September 2020 perihal Peninjauan dan Pengukuran Ulang Tanah/Lahan yang diperdapat dari sdr. Muhammad Tazwir di Rt.07 Rw.01, Desa Simang Padang, diberi tanda bukti (T-19.1);

b. Fotokopi Surat Kuasa Khusus dari Pemberi Kuasa, Sufandy Can kepada Penerima Kuasa, Marihot M.T. Purba, S.H. tanggal 5 September 2020, diberi tanda bukti (T-19.2);

c. Fotokopi register Surat Masuk Kepala Desa Simpang Padang, diberi tanda bukti (T-19.3);

20. a. Fotokopi Surat Perubahan Pengukuran dari tim pengukur Rames Sitepu tanggal 11 September 2020, diberi tanda bukti (T-20.1);

b. Fotokopi Surat Pengukuran pertama dari tim ukur Rames Sitepu tanggal 10 September 2020, diberi tanda bukti (T-20.2);

c. Fotokopi Surat Pertemuan ketiga para pemilik tanah tanggal 13 September 2020, diberi tanda bukti (T-20.3);

Bukti berupa bukti T-1, T-4, T-5.1, T-5.2, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-14.1, T-14.2, T-16, T-17, T-19.1, T-19.2, T-20.1, T-20.2, dan T-20.3, telah dibubuhi materai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-

*Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1, T-2.2, T-3, T-6, T-13, T-15, T-18 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi MUKHLIS, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi memiliki tanah yang juga menjadi objek dalam perkara ini;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat telah membeli tanah Saksi (Bukti T-2.1 dan T-2.2) dan Saksi juga membawa asli surat tanah milik Saksi tersebut;
- Bahwa tanah Saksi terletak di RT 07 RW 01 Desa Simpang Padang, di Jalan Do'a Omak, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau;
- Bahwa Saksi mendapatkan tanah miliknya dengan jual beli kepada Sdr Suprpto berupa SKGR;
- Bahwa terhadap tanah Saksi terdapat 2 (dua) buah surat berupa SHM;
- Bahwa sebelum terjadi pemekaran, tanah tersebut berada di Desa Balai Makam;
- Bahwa tanah Saksi tersebut telah dibuatkan batas berupa parit kecil;
- Bahwa sebelumnya di tanah Saksi tersebut pernah ada sengketa di tahun 2014 dengan Sdr Darwis, namun Sdr Darwis telah meninggal sehingga proses dihentikan (sesuai bukti T-5.1 dan T-16);
- Bahwa saat itu tanah Saksi dikerjakan atau diserobot oleh sekelompok orang dan Saksi pun telah melapor dua kali kepada pihak kepolisian;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara Penggugat dengan Sdr Darwis;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat ketika Saksi hendak mengurus sertifikat tanah Saksi;
- Bahwa dari tanah yang dibeli Tergugat, terdapat kira-kira 100 m (seratus meter) yang juga merupakan tanah Saksi;
- Bahwa selain Saksi, Saksi Hilal juga mengklaim tanah Tergugat;

Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN Bis

#### 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 seingat Saksi, semenjak mengetahui permasalahan ini, sudah dilakukan 2 (dua) kali pengukuran di atas tanah Saksi namun Saksi tidak ikut dalam pengukuran tersebut;
  - Bahwa yang Saksi ketahui mengenai permasalahan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat adalah Tergugat tidak melunasi pembayaran karena diketahui kemudian terdapat pihak lain yang mengklaim tanah yang sama;
  - Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Penggugat pada tahun 2014 ketika tanah milik Saksi diserobot oleh Sdr Darwis;
  - Bahwa Saksi mengetahui tanah miiknya dijual kepada pihak lain setelah mendapatkan informasi dari notaris yang mengatakan ada pihak lain yang mau membuat sertiifikat atas tanah Saksi;
  - Bahwa Saksi sempat bertemu dnegan kepala desa yaitu Sdr Aprijal;
  - Bahwa BPN pernah meminta kepada Saksi untuk membuat surat keterangan dari desa bahwa tanah tersebut berada di wilayah tersebut dan sertifikat ada di tangan Saksi, namun surat tersebut tidak terbit. Sehingga Saksi meminta kepada kantor camat Bathin Solapan untuk mengeluarkan surat yang menerangkan hal yang sama;
  - Bahwa dari bukti T-2, dari tanah Saksi hanya sebagian yang dijual Penggugat kepada Tergugat;
  - Bahwa dari tanah Saksi yang diambil bagian tengah sehingga yang tersisa bagian kiri dan kanan;
  - Bahwa di tahun 2016 pernah ada mediasi yang dilakukan oleh Kepala Desa Simpang Padang dan saat itu hasilnya tanahnya dalam status quo, namun di tahun 2019 malah terdapat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
  - Bahwa Saksi tidak mengenal Saksi Nazirun dan Saksi Muchtar;
  - Bahwa batas tanah Saksi di bagian depan Jalan Doa Omak, bagian selatan dengan Saksi Hilal;
2. Saksi HILAL RAHMAT, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa sehubungan dengan perkara ini, ada sebagian tanah Saksi yang ikut menjadi objek perkara;
  - Bahwa Saksi memiliki sebidang tanah di RT 3 RW 18 Kelurahan Air Jamban, dimana setelah pemekaran saat ini menjadi RT 7 RW 20



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Air Jamban. Tanah tersebut diwariskan oleh orang tua Saksi yaitu Abu Ahari (bukti T-5) dan Saksi membawa asli surat tersebut;

- Bahwa batas-batas tanah Saksi yaitu sebagai berikut sebelah utara berbatasan dengan tanah Saksi Mukhlis, sebelah selatan dengan Sdr Burhanuddin, sebelah selatan dengan Sdr Munir, dan sebelah timur dengan Sdr Saragih, Rahmamn, dan M. Yunus;

- Bahwa luas tanah Saksi yaitu 20.800m<sup>2</sup> dan yang juga masuk dalam objek sengketa yaitu kurang lebih 1 ½ ha;

- Bahwa Saksi telah mengelola tanah miliknya sejak tahun 1983 dan di atas tanah Saksi tersebut ditanami jeruk nipis namun telah ditebang oleh pihak Penggugat sehingga saat ini hanya hamparan kosong;

- Bahwa terhadap permasalahan yang terjadi terkait objek perkara, yang melaporkan ke pihak kepolisian adalah Saksi Mukhlis namun sampai dengan saat ini belum ada solusi;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, Penggugat menjual tanah kepada Tergugat pada tahun 2019;

- Bahwa Tergugat tidak melakukan pembayaran atas tanah tersebut karena tanah tersebut masih ada sengketa;

- Bahwa Saksi mengenali bukti T-7 dan orang yang ikut bertanda tangan disana merupakan sepadan dari tanah Saksi;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, terdapat 4 (empat) orang yang mengajukan klaim atas tanah Tergugat tersebut;

- Bahwa sengketa terkait tanah Saksi terjadi dengan Penggugat yaitu pada tahun 2014;

- Bahwa tanah Saksi yang diambil Penggugat adalah bagian tengahnya, sementara pinggirnya adalah milik Saksi;

- Bahwa Saksi mengetahui adanya pengukuran di tahun 2019, saat itu Penggugat datang dan Tergugat juga datang bersama pengacaranya. Selain itu, Saksi juga turut ada disana;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah yang menjadi objek perkara ada di dua wilayah yaitu di Kelurahan Air Jamban dan Kelurahan Simpang Padang;

- Bahwa pada tahun 2016, Kepada Desa Aprijal pernah melakukan mediasi yang dihadiri oleh Penggugat, dengan hasil tanah tersebut berada dalam status quo sehingga tidak boleh dikelola. Namun, pada tahun 2019, ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat. Kemudian,

Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



di tahun 2020 dilakukan kembali mediasi namun Saksi tidak hadir karena tidak diundang langsung oleh pemerintah Kelurahan Air Jamban;

- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat T-13 dan T-14 yang ditunjukkan kepadanya;

3. Saksi NURLINA, tanpa disumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat karena Saksi bekerja dengan Tergugat di bagian administrasi;

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat di tahun 2019 saat Saksi menerima kwitansi atas nama Penggugat atas penjualan yang dilakukannya dan Saksi menyimpannya di arsip;

- Bahwa Saksi membenarkan bukti P-1/T-12 yang diperlihatkan padanya yaitu perjanjian jual beli;

- Bahwa isi perjanjian tersebut adalah mengenai pembayaran jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat, pembayaran DP dan klausul mengenai penyelesaian apabila terdapat permasalahan yaitu dengan cara kekeluargaan;

- Bahwa pembayaran belum diselesaikan karena ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut;

- Bahwa selain alasan itu, Penggugat juga tidak memenuhi kewajibannya membuat parit batas serta tidak menyerahkan surat mengenai pembebasan jalan masuk dan pernyataan pembuangan air limbah dari Desa setempat;

- Bahwa Penggugat telah menerima uang sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa yang membuat perjanjian jual beli adalah Tergugat dan disetujui oleh para pihak;

4. Saksi SUTARNO, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat yaitu pada tanggal 16 Juli 2019;

- Bahwa Saksi juga merupakan saksi dalam perjanjian jual beli tanah tersebut (ditunjukkan bukti T-12). Perjanjian tersebut ada mengatur mengenai cara pembayaran;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapat 2 (dua) surat yang mempunyai nomor register yang sama dan Tergugat memperlakukan hal tersebut sehingga tidak melakukan pembayaran lanjutan (setelah ditunjukkan bukti T-14.1/P-4, T-14.2/P-5, dan T-13/P-3);
  - Bahwa Saksi mengetahui pernah ada penyerahan uang dari Tergugat kepada Penggugat;
  - Bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian jual beli tersebut;
  - Bahwa oleh karena hal itu, Tergugat pun tidak membayar uang penjualan tanah tersebut kepada Penggugat;
  - Bahwa Saksi mengetahui dan mengenali bukti T-8 berupa Surat Pernyataan yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;
5. Saksi EDISON, tanpa disumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat pada saat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat (abang kandung Saksi);
  - Bahwa permasalahan yang terjadi adalah pada saat pengukuran diketahui terdapat komplain dari pihak lain yang mengatakan bahwa tanah yang dijual kepada Tergugat adalah tanah mereka;
  - Bahwa setelah mengetahui hal tersebut, Saksi beserta Tergugat pun langsung membuat batas;
  - Bahwa Penggugat tidak menyerahkan surat pembebasan jalan di depan tanah tersebut seluas 6m (enam meter), tidak membuat batas-batas dengan tanah bersebelahan berupa parit, dan tidak membuat dan menyerahkan surat pernyataan aliran pembuangan air limbah dari kantor desa setempat sesuai dengan pasal 1 ayat 1 dalam perjanjian;
  - Bahwa Tergugat memang telah menyerahkan kepada tim penasihat hukumnya untuk menyelesaikan segala sesuatu permasalahan terkait tanah tersebut;
  - Bahwa menurut Saksi, Tergugat akan menyelesaikan pembayaran atas tanah tersebut apabila Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian;
  - Bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran angsuran pertama namun setelahnya ada pihak lain yang komplain;

Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dibuat oleh Tergugat dan disetujui oleh para pihak;
6. Saksi RAMES SITEPU, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa sepengetahuan Saksi, permasalahan yang terjadi adalah pada saat pengukuran kembali tanah objek perkara terdapat klaim dari pihak lain;
  - Bahwa pihak Penggugat pergi ke Kantor Desa untuk melakukan klarifikasi;
  - Bahwa Tergugat juga pergi ke Kantor Desa setelah ada pengakuan dari pihak lain namun Saksi tidak mengetahui tindakan yang dilakukan Tergugat;
  - Bahwa Tergugat juga menemukan saksi-saksi sepadan tanah;
  - Bahwa Saksi melakukan pengukuran atas tanah sengketa sebanyak 3 (tiga) kali yaitu tanggal 10, 11 dan 12 September 2020, dan pengukuran berubah-ubah atas petunjuk Penggugat;
  - Bahwa Saksi membuat 3 (tiga) peta pengukuran untuk laporan kepada para pihak dan masing-masing diberi tanggal;
  - Bahwa pada saat pengukuran tanggal 13 September 2020, Saksi didatangi oleh pihak lain yaitu Saksi Mukhlis, Saksi Hilal dan kawan-kawannya yang meminta Saksi untuk memberhentikan kegiatan pengukuran tersebut;
  - Bahwa Saksi mengetahui perjanjian jual beli tersebut ketika diminta untuk melakukan pengukuran;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, pembayaran jual beli tanah tersebut macet karena ada yang merasa memiliki tanah di atas tanah yang diukur tersebut;
  - Bahwa Saksi melakukan pengukuran secara manual karena diminta oleh para pihak;
  - Bahwa pengukuran tersebut dilakukan untuk mengetahui ukuran tanahnya sama atau tidak dengan yang ada surat.
  - Bahwa pada saat pengukuran tidak ada komplain dari para pihak namun ada komplain dari pihak lain yaitu Saksi Mukhlis dan Saksi Hilal yang mengatakan tanah yang diukur tersebut adalah tanah mereka.
7. Saksi JOKO IRWANTO, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat, namun rekan Saksi dijadikan saksi dalam persidangan ini;
  - Bahwa tanah yang dijual kepada Tergugat diukur oleh rekan Saksi;
  - Bahwa di atas tanah sengketa pernah dilakukan pengukuran yaitu pada tanggal 13 September 2020 dan saat itu ditemukan ada kapling tanah lain di atasnya atas nama Rahman dan Mukhlis;
  - Bahwa pada saat itu ada pemilik tanah yang keberatan tanahnya diukur oleh Penggugat dan Tergugat, dan mereka membuat surat pernyataan;
  - Bahwa setelah mengetahui hal itu, Penggugat pergi menemui pemilik tanah dan bersama-sama dengan Tergugat melakukan pendekatan kepada pemilik tanah, namun Saksi tidak mengetahui apakah ada kesepakatan antara keduanya atau tidak;
  - Bahwa Saksi mengenali bukti T-18 yang ditunjukkan padanya karena pernah diperlihatkan oleh Saksi Hilal Rahmat;
  - Bahwa terdapat kejanggalan pada surat itu yaitu tentang stempel dimana untuk tahun 1981 harusnya stempel atas nama Penghulu Desa bukan Pemda Bengkalis;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut sebelumnya milik Putra Gelora yang dijual kepada Penggugat dengan dasar surat segel. Putra Gelora saat itu hanya melanjutkan penjualan yang disepakati abangnya dengan Penggugat;
  - Bahwa Saksi mengenali bukti T-13/P-3, dan dalam bukti tersebut ada nama Putra Gelora;
8. Saksi DARMAWAN, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat di tahun 2019 ketika pengurusan tanah dengan Saksi Hilal Rahmat, Saksi dan Saksi Joko Irwanto;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah yang menjadi objek perkara sebagaiannya dalah milik Saksi Hilal Rahmat dan Saksi Mukhlis;
  - Bahwa tanah Saksi Hilal Rahmat berbatasan dengan tanah Saksi Mukhlis sebelah utara;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan tidak pula mengetahui letak tanah Tergugat tersebut;

Halaman 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



- Bahwa Saksi mengenali bukti T-7 yaitu pernyataan dari pemilik tanah yang berkeberatan tanahnya diukur oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi menyediakan jasa untuk mengukur tanah;
- Bahwa Saksi pernah mendapatkan surat kuasa dari Saksi Hilal Rahmat untuk mengelola tanah yaitu pada 2 Desember 2019;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, terkait sengketa tanah yang terjadi belum ada perdamaian hanya saja pihak Tergugat pernah melakukan pendekatan-pendekatan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah menyerahkan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan tanggal 2 Februari 2021 dan Kuasa Tergugat telah menyerahkan kesimpulannya secara tertulis pada persidangan tanggal 1 Februari 2021;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dengan seksama surat jawaban, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawabannya dalam eksepsi dan terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscur libel*);

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan letak, luas, ukuran serta batas-batas tanah yang menjadi objek perkara. Bahwa sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149/K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 dinyatakan bahwa oleh karena gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/garis batas batas sengketa, gugatan tidak dapat diterima. Selain itu, terdapat perbedaan antara posita dengan petitum dalam gugatan Penggugat a quo;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan suatu gugatan adalah *obscur libel* maka perlu analisa yuridis yang didukung dengan bukti-bukti yang hanya



dapat diperoleh setelah adanya suatu proses pembuktian lebih lanjut, sehingga dapat diketahui secara pasti jawaban atas pertanyaan-pertanyaan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut, Majelis berpendapat bahwa untuk menilai kebenaran dari eksepsi Tergugat tersebut perlu adanya pembuktian lebih lanjut dan menurut Majelis hal tersebut terlalu sumir untuk dijadikan alasan Eksepsi, sehingga eksepsi tersebut lebih tepat apabila dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## 2. Gugatan Penggugat prematur (*exceptio dilatoria*);

Menimbang, bahwa Tergugat menyatakan permasalahan yang berdampak kepada pihak di luar perjanjian belum diselesaikan oleh Penggugat sampai tuntas, sehingga belum waktunya bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan a quo kepada Pengadilan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek" (hal. 3) menyatakan Penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak penggugat;

Menimbang, bahwa adalah menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang "dirasa" melanggar haknya dan merugikan dirinya. Tetapi, tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain. Pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, dasar diajukannya gugatan adalah Perjanjian Jual Beli yang melibatkan keduanya. Hal mana pada saat pelaksanaan perjanjian tersebut, Penggugat merasa dirugikan atau dilanggar haknya dimana Tergugat sebagai pihak kedua dalam perjanjian tidak melakukan kewajibannya. Oleh karena itu, Penggugat dapat mengajukan gugatan atas dasar kepentingan yang dirasa olehnya merugikan dirinya;



Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat tidak dapat dilanjutkan dalam persidangan perkara wanprestasi terhadap Tergugat (*exceptio pemptoria*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat menyatakan dalam objek yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat terdapat kepemilikan pihak lain sehingga dalam perjanjiannya terkandung unsur penipuan terhadap diri Tergugat sehingga gugatan Penggugat harus disingkirkan;

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi ini berkaitan dengan materi eksepsi keempat, maka terhadap eksepsi ini akan Majelis Hakim mempertimbangkan bersamaan dengan eksepsi berikutnya;

4. Gugatan Penggugat dalam Isi Perjanjian Mengandung Unsur Paksaan atau Dwang (*exceptio metus*);

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat menyatakan bahwa Penggugat sendiri tidak melaksanakan prestasinya dan sengketa yang digugat Penggugat tersebut sedang dalam proses pemeriksaan di Polsek Mandau dan dalam hal ini Penggugat sebagai terlapor;

Menimbang, bahwa eksepsi ketiga dan keempat Tergugat tersebut memiliki pokok permasalahan yang sama yaitu adanya dugaan tindak pidana yang melibatkan Penggugat dan masih dalam proses pemeriksaan di Polsek Mandau. Bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah dicermati eksepsi Tergugat ini berkaitan dengan PERMA nomor 1 tahun 1956 tentang Hubungan Hukum antara Pengadilan Perdata dan Pengadilan Pidana yang menjelaskan “apabila pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksaan perkara pidana dapat ditunda untuk menunggu suatu putusan pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya hak perdata itu”. Maksudnya adalah penghentian perkara pidana dilakukan sepanjang ditemukan adanya keterkaitan antara perkara pidana dan perdata;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim hal ini juga dapat diterapkan dalam perkara perdata yang mempunyai hubungan dengan perkara pidana. Bahwa kata “dapat” dalam pasal 1 PERMA nomor 1 tahun 1956 harus ditafsirkan bahwa apabila dalam pemeriksaan perkara pidana terdapat kesukaran dalam hal pembuktian berhubungan dengan adanya suatu hal

*Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



perdata atas suatu barang atau suatu hubungan hukum antar dua pihak tertentu, maka hakim dapat menanggukuhkan pemeriksaan perkara pidana, namun juga dapat tetap **melanjutkan** pemeriksaan perkara pidana tersebut tanpa harus menanggukuhkan adanya putusan perdata, begitu pula sebaliknya;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui kebenaran terhadap objek perjanjian apakah ada kepemilikan lain di atasnya, maka perlu adanya pembuktian lebih lanjut dan sehingga eksepsi tersebut lebih tepat apabila dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan di atas. Bahwa pokok persengketaan dalam perkara ini bermula dari adanya Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Tergugat sebagai Pihak Kedua yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 16 Juli 2019. Bahwa kemudian pelaksanaan perjanjian mengalami kendala dikarenakan Tergugat tidak menyelesaikan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa kemudian Kuasa Tergugat dalam jawabannya menolak dalil jawaban kecuali yang diakui secara tegas olehnya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut: Bahwa pada tanggal 16 Juli 2019 ditandatangani sebuah Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa tanah tersebut berada di Jalan Doa Omak RT 01/01 Kelurahan Simpang Padang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkulu (SKGR 005304 dan 005308) dengan harga Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah). Kemudian, Tergugat telah melakukan pembayaran DP sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan angsuran awal sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Penggugat dan Tergugat telah pula bersama-sama melakukan pengukuran terhadap objek sengketa, namun terdapat beberapa kendala;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas, begitu juga sebaliknya Tergugat juga berkewajiban untuk membuktikan sangkalannya;



Menimbang, bahwa petitum kesatu Penggugat meminta mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Untuk menjawab petitum tersebut, tergantung kepada dikabulkan atau tidaknya petitum gugatan Penggugat lainnya, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa petitum kedua adalah menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Bahwa untuk menyatakan Tergugat wanprestasi, maka perlu dilihat terlebih dahulu apakah perjanjian tersebut sah atau tidak. Bahwa Majelis Hakim melihat dari ketentuan pasal 1320 KUHPerdata yang menentukan syarat sah dari suatu perjanjian yaitu:

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat adalah persesuaian kehendak antara para pihak. Artinya di antara para pihak yang membuat perjanjian telah terjadi persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing pihak. Para pihak telah dikatakan sepakat (toestemming), jika orang-orang tersebut (para pihak) telah terjadi pertemuan di antara kehendak masing-masing orang, tanpa paksaan, kekeliruan atau penipuan. Sepakat dalam pasal 1320 KUHPerdata ini adalah sepakat pada saat lahirnya perjanjian;

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan adalah kemampuan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang cakap atau wenang bertindak adalah orang dewasa (berumur 21 tahun atau sudah menikah). Sedangkan orang yang tidak berwenang bertindak melakukan perbuatan hukum, menurut Pasal 1330 KUH Perdata, adalah: (1) anak di bawah umur (minderjarigheid), dan (2) orang dalam pengampuan (curandus);

3) Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah prestasi yang menjadi obyek perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata, bahwa "barang" yang menjadi obyek suatu perjanjian harus tertentu, setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja dapat ditentukan atau diperhitungkan;

Untuk prestasi yang berupa jasa, maka harus ditentukan secara jelas dan tegas, dalam bentuk apa jasa yang harus dilakukan dan untuk obyek perjanjian yang berupa untuk tidak berbuat sesuatu, maka harus dijelaskan hal yang tidak dilakukan tersebut;



4) Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud sebab adalah isi dan tujuan suatu perjanjian yang menyebabkan adanya suatu perjanjian itu. Menurut ketentuan pasal 1337 KUHPerdara, suatu sebab dikatakan halal apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) Tidak bertentangan dengan undang-undang,
- b) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum,
- c) Tidak bertentangan dengan kesusilaan;

Menimbang, bahwa dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Konsekuensi tidak dipenuhinya syarat ini dalam suatu perjanjian mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Konsekuensi tidak dipenuhinya syarat ini dalam suatu perjanjian, mengakibatkan perjanjian batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam suatu perjanjian terdapat hak dan kewajiban dalam hal pemenuhan prestasi yang diinginkan dalam perjanjian tersebut. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasarkan tindakan hukum, sama sekali tidak berarti menurut hukum perjanjian. Tidak dilaksanakannya prestasi sebagaimana mestinya dinamakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan pada pokoknya antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam suatu Perjanjian Jual Beli tanggal 16 Juli 2019 dengan objek tanah di Jalan Doa Omak RT 01/01 Kelurahan Simpang Padang, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis (SKGR 005304 dan 005308) dengan harga Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan ketentuan 1320 KUHPerdara sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap syarat 'sepakat mereka yang mengikatkan dirinya' dan 'kecakapan untuk membuat suatu perjanjian' pada Perjanjian Jual Beli tanggal 16 Juli 2019, Penggugat sebagai Pihak Pertama dan Tergugat sebagai Pihak Kedua telah dewasa serta **cakap** dalam melakukan perbuatan hukum pembuatan perjanjian dan menyatakan telah **saling sepakat** mengadakan perjanjian tersebut sebagai dituliskan dalam perjanjian dengan ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam pasal-pasal perjanjian tersebut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga menurut hemat Majelis Hakim, kedua syarat subyektif tersebut telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa terhadap syarat objektif yaitu **'suatu hal tertentu'** dalam perjanjian, setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan dan jawaban secara keseluruhan dan dihubungkan dengan bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Para Pihak, ditemukan fakta bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah yang dibuat dalam 2 (dua) SKGR yaitu Nomor Seri 005304 dan 005308 yang masing-masing berukuran 12.800m<sup>2</sup> terletak di Jalan Doa Omak RT 01/01 Kelurahan Simpang Padang, Kecamatan Bathin Solapan, Bengkulu, milik Penggugat yang telah dibaliknamakan atas nama Tergugat, dengan rincian sebagai berikut:

- a. Berdasarkan bukti P-4 berupa Surat Pernyataan Ganti Kerugian Nomor Seri: 005308 atas nama Sufandy Can dengan luas 12.800m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Doa Omak RT 07 RW 01, Kelurahan Simpang Padang, Kecamatan Bathin Solapan, Bengkulu dengan batas-batas sebelah timur dengan tanah Nazirun dan sebelah selatan dengan tanah Sufandy Can;
- b. Berdasarkan bukti P-5 berupa Surat Pernyataan Ganti Kerugian Nomor Seri: 005304 atas nama Sufandy Can dengan 12.800m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Doa Omak RT 07 RW 01, Kelurahan Simpang Padang, Kecamatan Bathin Solapan, Bengkulu, dengan batas-batas sebelah utara dengan Sufandy Can, sebelah timur dengan Nazirun dan sebelah selatan dengan Muchtar;

Menimbang, bahwa terhadap syarat objektif lainnya yaitu **'sebab yang halal'**, Majelis Hakim menilai bahwa suatu perjanjian haruslah tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Bahwa berdasarkan pasal 1335 KUHPerdara suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 dan P-3 berupa Surat Pernyataan Ganti Kerugian, Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari T.Putra Gelora pada tanggal 8 Februari 2019 dengan letak dan batas-batas tanah yang sama dengan bukti P-4 dan P-5. Bukti surat tersebut bersesuaian pula dengan keterangan Saksi Nazirun dan Saksi Muchtar sebagai sepadan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas bidang tanah tersebut disepakati oleh Penggugat untuk dijual kepada Tergugat dengan harga Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah). Kemudian,

Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor **38/Pdt.G/2020/PN BIs**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bersesuaian pula dengan bukti surat T-1, Tergugat telah melakukan pembayaran DP sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan angsuran pertama sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Kemudian berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 16 Juli 2019, setelah pembayaran DP, Penggugat sebagai Pihak Pertama akan menyerahkan SKGR kepada Tergugat sebagai Pihak Kedua;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang hadir di persidangan diketahui telah dilakukan pengukuran ulang terhadap tanah Tergugat tersebut yang dihadiri Penggugat dan Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 10, 11 dan 13 September 2019 (Bukti T-8) yang dilakukan oleh Saksi Rames Sitepu. Kemudian, telah pula dibuatkan peta perubahan pengukuran (bukti T-20.1, T-20.2, dan T-20.3). Bahwa pada saat pengukuran tersebut, terdapat klaim dari pihak lain yaitu:

- Saksi Mukhlis yang mana tanah miliknya terletak di RT 07 RW 01 Desa Simpang Padang, di Jalan Do'a Omak, Kecamatan Bathin Solapan, Kabupaten Bengkalis berdasarkan SHM Nomor 75900421 (bukti T-2.1) dan SHM Nomor 6400422 (bukti T-2.2). Hal mana menurutnya terdapat kira-kira 100m (seratus meter) dari tanah Tergugat yang juga merupakan tanah Saksi. Bahwa Saksi telah pula membuat laporan pengaduan penyerobotan tanah pada tanggal 26 Juli 2019 kepada Polsek Mandau (Bukti T-5.1 dan T-5.2);
- Saksi Hilal Rahmat yang memiliki sebidang tanah di RT 7 RW 20 Kelurahan Air Jamban, yang didapatkan dengan cara waris dari orang tua Saksi yaitu Abu Ashari. Bahwa luas tanah Saksi yaitu 20.800m<sup>2</sup> dan yang juga masuk dalam objek sengketa yaitu kurang lebih 1 ½ ha. Kemudian, Saksi bersama-sama dengan Sdr Lamhot/C.A. Saragi dan Saksi Rahman membuat Surat Pernyataan (Bukti T-7) yang pada intinya menyatakan sebagai pemilik tanah berkeberatan tanah miliknya diukur oleh pihak lain tanpa ada persetujuan dari Saksi sebagai pemilik tanah;

Menimbang, bahwa kemudian untuk jelas dan pastinya mengenai letak, luas, batas-batas maupun situasi dari barang tidak bergerak seperti sawah, tanah, pekarangan dan sebagainya maka perlu dilakukan Pemeriksaan Setempat atas Objek Perkara (SEMA nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat). Hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak, luas dan batas-batas objek sengketa ( Putusan Mahkamah Agung Nomor 1777 K/Sip/1983). Bahwa tidak dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat akan mengakibatkan tidak jelasnya batas-batas objek sengketa dan

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



terdapat orang lain yang menguasai dan mengelola di atas tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat demikian menjadi tidak jelas atau kabur (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa pada tanggal 26 Maret 2021 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di objek perkara dengan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat. Bahwa pada saat pemeriksaan setempat itu, Para Pihak membawa saksi-saksi yang telah dihadirkan di persidangan sebelumnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya atau dalil-dalil jawabannya. Bahwa terhadap objek perkara, menurut Penggugat batas-batasnya adalah:

- Sebelah utara : berbatasan dengan tanah Kia / Nazirun;
- Sebelah timur : berbatasan dengan parit
- Sebelah barat : berbatasan dengan tanah Mochtar;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan parit;

Menimbang, bahwa setelah ditanyakan kepada Pihak Tergugat, terdapat perbedaan batas-batas objek perkara yaitu:

- Sebelah utara : berbatasan dengan tanah Baksim Munir dan Zulkipli;
- Sebelah timur : berbatasan dengan kebun sawiit;
- Sebelah barat : berbatasan dengan tanah Rahman;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah Rahman dan Saragih;

Menimbang, bahwa selain adanya perbedaan batas-batas tanah, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, terhadap objek perkara yang sama terhadap klaim dari pihak ketiga diluar pihak dalam perkara a quo. Sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap objek tanah yang diperjanjikan atau objek perkara in casu terdapat sengketa kepemilikan karena adanya klaim dari pihak ketiga;

Menimbang, bahwa alas hak Penggugat terhadap tanah objek sengketa yang dijadikan objek dalam Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 16 Juli 2019 tersebut mempunyai konsekuensi yaitu tentang kewenangannya untuk melakukan pengalihan sesuatu barang dalam hal ini tanah objek sengketa tersebut. Bahwa apabila alas hak tidak sah maka tindakan pengalihan atas barang yang dimaksud secara yuridis menjadi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sebagaimana dirumuskan pula dalam pasal 1335 dan 1337 KUHPdata;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat mengetahui keadaan tersebut yang dapat dilihat dari keterangan Saksi Jufrizal Purba, yang menyatakan pada saat pengukuran, ada pihak lain yang menggarp tanah tersebut, dan melihat hal itu Penggugat meminta pihak lain tersebut untuk menghentikan kegiatannya dan meminta untuk bertemu di kantor desa;

Menimbang, bahwa pengetahuan Penggugat tentang adanya keberatan tentang hak milik terhadap tanah objek telah terjadi sebelum dilakukannya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Hal mana Penggugat meminta kantor desa untuk memanggil pihak yang berkeberatan tersebut namun tidak hadir, sehingga proses pembuatan SKGR dilanjutkan dan terbitlah SKGR dengan Nomor Seri 005304 dan 005308;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sudah mengetahui terdapat permasalahan terhadap obyek prestasi tersebut sebelum terbitnya SKGR tersebut;

Menimbang, bahwa selain syarat perjanjian 1457 *juncto* 1458 KUHPerdara, maka turut mengikat UUPA *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menitikberatkan pada kausalitas perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat absolut. Bahwa kausa-kausanya yang diikatkan didalam prestasi berimplikasi dengan peralihan hak kepemilikan terhadap objek prestasi secara absolut kepada pembeli, in casu Tergugat. Majelis Hakim berpendapat bahwa absolut dalam hal ini merupakan bagian yang bukan hanya sebatas objek dapat didaftarkan, melainkan juga meliputi hak untuk memilikinya;

Menimbang, bahwa keadaan permasalahan terhadap objek prestasi *in casu*, beralasan hukum menyatakan *causa* yang tidak halal sehingga perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat berupa Perjanjian Jual Beli tertanggal 16 Juli 2019 tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Oleh karena itu, hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat bukanlah suatu hubungan hukum perjanjian yang sah menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa pasal 1238 KUHPerdara menyatakan "si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg

Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs

#### 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)



ditentukan". Bahwa dalam perkara a quo, sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah tidak sah sehingga menurut hemat Majelis Hakim petitem ini tidak perlu dipertimbangkan lagi lebih lanjut, dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitem poin tiga sampai dengan poin sembilan belas yang pada pokoknya meminta Tergugat untuk dinyatakan wanprestasi dan meminta hak atas dasar wanprestasi yang dilakukan, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena perjanjian antara Penggugat dan Tergugat bukanlah perjanjian yang sah menurut hukum, maka peristiwa keperdataan tersebut tidak dapat dipandang sebagai suatu peristiwa hukum wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena antara Penggugat dan Tergugat tidak terdapat suatu perjanjian apapun yang mengikat kedua belah pihak, maka terhadap kedua belah pihak tidak terdapat suatu hak atau kewajiban atau prestasi yang harus dipenuhi. Sehingga secara keseluruhan petitem-petitem gugatan Penggugat dihubungkan dengan fakta-fakta, surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Pihak sebagaimana telah dipertimbangkan diatas haruslah ditolak seluruhnya;

## **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang bertindak sebagai Penggugat Rekonvensi adalah Tergugat dalam Konvensi, sedangkan Tergugat Rekonvensi adalah Penggugat dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa semua pertimbangan-pertimbangan dalam Konvensi turut pula dipertimbangkan dan dianggap telah termuat kembali dalam rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, meneliti dan mencermati gugatan Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut: bahwa petitem poin satu gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya. Untuk menjawab petitem tersebut, tergantung kepada dikabulkan atau tidaknya petitem gugatan lainnya, sehingga Majelis Hakim berpendapat petitem tersebut akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitem-petitem lainnya;

*Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



Menimbang, bahwa petitum poin dua adalah menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi adalah wanprestasi. Bahwa penilaian wanprestasi tentulah didasarkan pada suatu perikatan yang dalam perkara *a quo* adalah Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 16 Juli 2019 antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa sebelum menyatakan pihak yang melakukan wanprestasi, perlu dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum atau tidak. Bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan hal itu sebagaimana dalam pertimbangan terhadap gugatan konvensi. Sehingga Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan tersebut dalam pertimbangan gugatan reconvensi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah tersebut tidak sah karena tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Oleh karena perjanjian batal, maka tidak ada hubungan hukum antara Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi sehingga tidaklah juga dapat dinyatakan salah satunya melakukan perbuatan wanprestasi atau tidak. Oleh karena itu, Petitum Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi yang masih berkaitan erat dengan petitum ini, maka menurut hemat Majelis Hakim, petitum lainnya tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi karena mengacu pada perjanjian yang sama pula, sehingga haruslah ditolak;

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

Menimbang, bahwa barang siapa dikalahkan dengan putusan hakim, dihukum pula membayar ongkos perkara. Hal mana dalam perkara in casu, ada gugatan Konvensi dan ada pula gugatan Reconvensi, yang apabila ada pihak yang dikalahkan dalam gugatan tersebut, maka pihak tersebutlah yang harus dihukum untuk membayar ongkos/biaya yang timbul dalam perkara tersebut;

Menimbang bahwa dalam perkara in casu, yaitu dalam gugatan Konvensi, Majelis Hakim telah menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak dan ini berarti Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi adalah pihak yang dikalahkan dan dengan demikian harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa gugatan Reconvensi adalah gugat balik yang terjadi sebagai akibat dari adanya gugat Konvensi, dan dalam perkara incasu, oleh karena gugatan Penggugat (dalam Konvensi) dinyatakan ditolak, maka biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada pihak yang

*Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikalahkan dalam gugatan Konvensi, yang dalam perkara aquo adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Memperhatikan Pasal 284 Rbg, Pasal 1335 KUHPerdara, SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak;

### DALAM REKONVENSII

- Menyatakan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak;

### DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp735.000,00 (tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu, pada hari Selasa tanggal 6 April 2021, oleh kami, Wimmi D Simarmata, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Tia Rusmaya, S.H. dan Rentama Puspita Farianty Situmorang, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs tanggal 10 November 2020. Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 7 April 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Asnim Arina sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tia Rusmaya, S.H.

Wimmi D Simarmata, S.H.,M.H.

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN BIs



Rentama Puspita Farianty Situmorang, S.H.

Panitera Pengganti,

Asnim Arina

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;
roses .....		
4.....P	:	Rp30.000,00;
endaftaran .....		
5.....P	:	Rp600.000,00;
anggilan .....		
6.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat .....		
7. Biaya sumpah .....	:	Rp25.000,00;
8. PNBPN .....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp735.000,00;

( tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah )