



PUTUSAN
Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT SUMBER ANUGERAH KENCANA, berkedudukan di Jalan Kol. Pol.

M. Thaher, No. 44, RT. 18, Kelurahan Wijayapura, Kecamatan Jambi Selatan, Kota Jambi, Provinsi Jambi, yang diwakili oleh Bratanata selaku Direktur berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Sumber Anugerah Kencana Nomor 372 tanggal 8 September 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Bambang Hadinata, S.H., M.Kn., dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendra Suhendar, S.H., dan Maroli, S.H., Advokat pada Kantor Advokat/Penasihat Hukum Hendra Suhendar, SH & Rekan, yang beralamat di Jalan Kol. Abunjani Lorong Melati RT. 25 Kelurahan Selamat, Kecamatan Danau Sipin, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti di bawah nomor 126/SK/Pdt/2023/PN Snt tanggal 12 Juni 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

AZMAN, bertempat tinggal di Perumahan Karya Telanai Permai, RT. 02, Kelurahan Pematang Sulur, Kecamatan Telanaipura, Kota Jambi, Provinsi Jambi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ridwan Septia Pelani, S.H., M.H., Moch Reza Nugraha, S.H., dan Gamos Marulitua Situmorang, S.H., Advokat pada RSP Lawfirm beralamat di Jalan Dr Purwadi Lr Jayanti No. 44, Kelurahan Kenali Besar, Kecamatan Alam Barajo, Kota Jambi, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 16/SKK/RSPLaw/II/2023 tanggal 11 Juli 2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti di bawah nomor 140/SK/Pdt/2023/PN

Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt



Snt tanggal 13 Juli 2023, selanjutnya disebut sebagai
Tergugat;

NOTARIS RITA ARIYANTI, S.H., M.KN, beralamat di Jalan Lintas
Sumatera, No. 16, Desa Mendalo Darat, Kecamatan
Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, selanjutnya
disebut sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Juni 2023 yang diterima melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Sengeti dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sengeti pada tanggal 9 Juni 2023 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PT. Sumber Anugerah Kencana adalah perusahaan yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Sumber Anugerah Kencana Nomor 372 tanggal 8 September 2017 yang dibuat oleh Notaris Bambang Hadinata, SH., M.Kn. Adapun berdasarkan Akta tersebut yang bertindak sebagai Direktur adalah Sdr. Bratanata.
2. Bahwa sekira pada bulan Oktober tahun 2022, perwakilan Penggugat bertemu dengan Tergugat untuk membicarakan rencana pembelian tanah milik Tergugat yang terletak di RT. 03, Desa Mendalo Darat, Kec. Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi, Provinsi Jambi, yang mana pada saat pertemuan tersebut Tergugat meyakinkan kepada pihak Penggugat bahwa tanah yang akan Tergugat jual kepada Penggugat tersebut tidak dalam sengketa dengan pihak manapun, sehingga pada saat itu juga Penggugat memberikan down payment (DP) kepada Tergugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
3. Bahwa pada tanggal 8 November 2022, Penggugat bersama-sama dengan Tergugat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 8 November 2022 yang di Notaris Rita Ariyanti, SH., M.Kn., yang mana pada Pasal 5 huruf a dalam perjanjian tersebut pada pokoknya menyebutkan bahwa Tergugat menjamin tanah objek perjaian tidak dalam sengketa dengan pihak ketiga lainnya.

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana disebutkan diatas, Penggugat telah memberikan down payment (DP) kepada Tergugat dengan total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
5. Bahwa pada tanggal 2 Februari 2023, Penggugat mendapatkan somasi dari Kuasa Hukum Nuraminah Binti Ali dkk sebagai pihak lain yang mengaku sebagai pemilik tanah objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat, yang keberatan atas penggarapan tanah yang dilakukan oleh Penggugat terhadap tanah objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.
6. Bahwa dasar penguasaan dari pihak Nuraminah Binti Ali dkk atas bidang tanah objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1005 atas nama 1. Nuraminah binti Ali 2. Burhanuddin bin H. Zulbadri 3. Ridwan Efendi bin H. Zulbadri 4. Beta Windi Astuti binti H. Zulbadri 5. Ahmad Muzaffar bin H. Zulbadri.
7. Bahwa menurut keterangan pihak Nuraminah Binti Ali dkk dalam somasi yang diterima oleh Penggugat tersebut, pada tanggal 21 Mei 2015 telah dilakukan pengukuran oleh pihak Badan Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi atas bidang tanah objek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat dan hasilnya ada tumpang tindih (overlap) antara Sertipikat Hak Milik Nomor 1005 atas nama 1. Nuraminah binti Ali 2. Burhanuddin bin H. Zulbadri 3. Ridwan Efendi bin H. Zulbadri 4. Beta Windi Astuti binti H. Zulbadri 5. Ahmad Muzaffar bin H. Zulbadri dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 13935 atas nama Azman (Tergugat).
8. Bahwa sebelum adanya somasi dari pihak Nuraminah Binti Ali dkk tersebut, Pihak Nuraminah Binti Ali dkk juga melarang semua kegiatan yang dilakukan oleh Penggugat diatas bidang tanah objek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat yakni tepatnya pada bulan Desember tahun 2022 yang mana pada saat itu Penggugat sedang melakukan pembersihan lahan dan dihentikan oleh pihak Nuraminah Binti Ali dkk dan sejak saat itu sampai dengan sekarang Penggugat tidak dapat mengelola tanah objek dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat.
9. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menguasai dan melanjutkan pengelolaan terhadap tanah objek pernjanjian dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat,

Halaman 3 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt



Penggugat merasa sangat dirugikan karena sudah mengeluarkan uang untuk down payment (DP) pembelian tanah dengan total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

10. Bahwa sebagaimana dalil-dalil yang telah diterangkan diatas terkait adanya pengakuan dari pihak lain/ketiga atas hak kepemilikan terhadap tanah objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat, maka Penggugat mengirimkan somasi kepada Tergugat pada tanggal 7 Mei 2023 dengan maksud agar Tergugat dapat memenuhi kesepakatan sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat yakni ***"Apabila terjadi sengketa atau proses balik nama sertifikat tidak dapat dilaksanakan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dengan ini kedua belah pihak sepakat bahwa pihak pertama akan mengembalikan penuh seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua"***.
11. Bahwa atas somasi dari Penggugat sebagaimana disebutkan diatas, kemudian Tergugat melalui kuasanya memberikan tanggapan atas somasi tersebut pada tanggal 12 Mei 2023 yang pada pokoknya menyatakan tidak bersedia mengembalikan uang untuk down payment (DP) pembelian tanah dengan total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat dengan alasan tidak terjadi sengketa diatas tanah objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat.
12. Bahwa isi dari tanggapan somasi dari Tergugat tersebut menunjukkan itikad tidak baik dari Tergugat untuk tidak memenuhi prestasi yang disebutkan pada Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat yakni kewajiban Tergugat mengembalikan uang untuk down payment (DP) pembelian tanah dengan total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat karena adanya sanggahan dari pihak lain/pihak ketiga atas kepemilikan tanah objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat.
13. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebagaimana diuraikan pada poin 11 diatas adalah merupakan perbuatan wanprestasi, karena telah melanggar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 Perjanjian



Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat.

14. Bahwa oleh karena perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana disebutkan pada poin 13 (tiga belas) diatas telah menimbulkan kerugian materil dan immateri dari Penggugat yakni :

Kerugian Materil :

Penggugat telah mengeluarkan uang down payment (DP) pembelian tanah dengan total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat.

Kerugian Immateril :

Akibat adanya permasalahan ini membuat Penggugat merasa tidak nyaman dan selalu kepikiran dengan permasalahan ini yakni dengan total kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

15. Bahwa oleh karena permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tidak dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah, maka Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sengeti agar dapat diselesaikan secara hukum.
16. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak nihil dikemudian hari maka Penggugat mohon untuk diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap seluruh harta-harta Tergugat yang nantinya akan Penggugat ajukan juga dalam permohonan tersendiri dalam proses persidangan nanti dan merupakan satu kesatuan dengan gugatan ini.
17. Bahwa Penggugat merasa Tergugat tidak ada itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan ini dan agar Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan maka patut menurut hukum dibebankan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti – bukti outentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding dan kasasi dari Tergugat.
19. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan oleh bukti-bukti yang kuat mohon agar Pengadilan Negeri Sengeti menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi terhadap putusan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil – dalil gugatan Penggugat tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memanggil Kami Para pihak untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Notaris Rita Ariyanti, SH., M.Kn. (Turut Tergugat) antara PT. Sumber Anugerah Kencana (Penggugat) dengan Azman (Tergugat).
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak bersedia mengembalikan uang down payment (DP) pembelian tanah dengan total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat karena adanya sengketa atas objek perjanjian pengikatan jual beli Nomor 1 tertanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Notaris Rita Ariyanti, SH., M.Kn. adalah merupakan perbuatan Wanprestasi, karena perbuatan Tergugat telah nyata-nyata melanggar kesepakatan pada Pasal 5 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yang menyatakan :
“Apabila terjadi sengketa atau proses balik nama sertifikat tidak dapat dilaksanakan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dengan ini kedua belah pihak sepakat bahwa pihak pertama akan mengembalikan penuh seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua”.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dan immateril Penggugat yakni :
Kerugian Materil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
Kerugian Immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
Secara langsung, tunai dan sekaligus kepada Penggugat.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta-harta Tergugat.
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
8. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Sengeti ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi.

Halaman 6 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt



9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat telah hadir Kuasanya sedangkan Turut Tergugat hadir sendiri;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur (*Exceptio Dilatoris*).

Sebagaimana yang dimaksud dalam posita gugatan Penggugat bahwa yang menjadi alasan Tergugat melakukan wanprestasi adalah ketidak taatan Tergugat terhadap isi perjanjian pengikatan jual beli no: 1 yang dibuat dihadapan Notaris Rita Ariyanti, S.H.,M.Kn (Turut Tergugat). yang mana pada pokoknya penggugat menganggap bahwa Tergugat telah menjual tanah yang terdapat sengketa diatasnya sehingga dikarenakan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut terdapat masalah maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat berkewajiban mengembalikan pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah).

Hal tersebut didasari bahwa Penggugat mendapat somasi/peringatan dari pihak Nuraminah Binti Ali Dkk yang pada intinya menyatakan melarang semua kegiatan yang dilakukan oleh Penggugat di atas bidang tanah objek dari perjanjian pengikatan jual beli nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut tergugat sehingga Penggugat tidak dapat menguasai dan melanjutkan pengelolaan terhadap tanah objek perjanjian jual beli.

Namun somasi dari Nuraminah Binti Ali Dkk atas bidang tanah Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah teguran dalam bentuk Klaim sepihak yang belum dipastikan atas adanya suatu permasalahan atau sengketa pertanahan yang sebenarnya, sebab jika memang benar terdapat sengketa/permasalahan sebenarnya seharusnya ada aduan yang tertuju langsung kepada penerima pengaduan yang diselenggarakan oleh Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 3 Angka 2;

Bahwa pengukuran pada tanggal 21 Mei 2015 yang disebutkan dalam somasi oleh Nuraminah dkk tersebut masih harus dipertanyakan karena masih dalam bentuk asumsi, sebab **Tergugat** tidak pernah melihat adanya pengukuran di tahun 2015 dan tidak menerima surat apapun dari BPN sedari tahun 2010 (sejak penguasaan pertama) hingga saat ini terhadap klaim, bahkan hasil pengukuran Overlapping yang diterima oleh **Tergugat** yang diberikan oleh **Penggugat** masih harus dipertanyakan kebenarannya sebab tidak ada penanggalan dan oleh Intansi mana yang berhak mengeluarkan;

Bahwa sedari **Tergugat** membeli Objek tersebut pada tahun 2010 dari Sdr Marzuki sampai dengan tahun 2022 sebelum dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan **Penggugat**, dalam penguasaannya **Tergugat** tidak ada permasalahan apapun ataupun klaim dari Pihak lain termasuk juga Nuraminah Binti Ali Dkk;

Sehingga sudah seharusnya Penggugat membuktikan/mengkonfirmasi terlebih dahulu apakah benar diatas tanah yang menjadi objek jual beli memang benar terdapat sengketa karena berdasarkan hasil pengecekan sertifikat yang dikeluarkan BPN dengan No Berkas 29275/2022 yang diterbitkan tanggal 26 November 2022 menyatakan bahwa Sertipikat Hak

Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt



Milik (SHM) Nomor: 13935 dengan luas 12160 m² tidak terdapat sengketa/konflik/perkara.

Selain itu, sebagaimana isi Pasal 13 perjanjian pengikatan jual beli Nomor:1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut tergugat menjelaskan "**semua perselisihan yang timbul antara Para Pihak mengenai Perjanjian ini dan atau sebagian daripadanya akan diselesaikan secara musyawarah.** Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka para pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jambi di Sengeti."

Dengan demikian mengacu pada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) yang menjelaskan bahwa: "**semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.**" maka seharusnya Penggugat terlebih dahulu melakukan musyawarah antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana isi dalam perjanjian jual beli tersebut.

Namun faktanya sejak permasalahan ini timbul tidak pernah sekalipun dilakukan musyawarah antara para pihak malah Penggugat langsung melaporkan Tergugat ke Polda Jambi karena diduga telah melakukan perbuatan curang dan juga langsung mengajukan gugatan wanprestasi terhadap diri Tergugat.

Oleh karena belum dilakukannya penyelesaian masalah secara musyawarah antara Penggugat dan Tergugat sebagai upaya penyelesaian serta belum dapat dipastikan adanya sengketa di atas bidang tanah objek dari perjanjian pengikatan jual beli nomor 1 tanggal 8 November 2022 tersebut maka gugatan penggugat tersebut dapat dinyatakan Prematur dan belum dapat diajukan dan diperiksa oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Sengeti.

Dengan demikian gugatan **Penggugat** sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) .

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalam Pokok Perkara **Tergugat** menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan **Penggugat**, kecuali hal-hal yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh **Tergugat**;



2. Bahwa dalam dalil gugatan **Penggugat** Angka 3 yang menyatakan “Bahwa pada tanggal 8 November 2022, Penggugat bersama-sama dengan Tergugat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....Dst....”

Bahwa memang benar terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 dibuat pada kantor Notaris Rita Ariyanti dimana juga sebagai Turut Tergugat dalam perkara *A Quo*, **Penggugat** juga membenarkan terhadap Pasal 5 huruf a dalam Perjanjian tersebut dikarenakan sedari **Tergugat** membeli Objek tersebut dan menguasai hingga dengan sekarang memang tidak ada sengketa dengan pihak lainnya sehingga **Tergugat** berani untuk menjamin dan dituangkan dalam Pasal tersebut;

3. Bahwa dalam dalil gugatan **Penggugat** Angka 4 yang menyatakan “Bahwa dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana disebutkan diatas.....Dst....”

Bahwa memang benar **Tergugat** menerima down payment (DP) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat;

4. Bahwa dalam dalil gugatan **Penggugat** angka 5 yang menyatakan “Bahwa Pada tanggal 2 Februari 2023, Penggugat mendapatkan somasi....Dst...” , dalil gugatan Penggugat angka 6 yang menyatakan “Bahwa dasar penguasaan dari pihak Nuraminah Dst...” , dan Dalil gugatan Penggugat angka 7 yang menyatakan “Bahwa menurut keterangan pihak Nuraminah Binti Ali Dkk dalam somasi...Dst...”

Bahwa somasi dari Nuraminah Binti Ali Dkk atas bidang tanah Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah teguran dalam bentuk Klaim sepihak yang belum dipastikan atas adanya suatu permasalahan atau sengketa pertanahan yang sebenarnya, sebab jika memang benar terdapat sengketa/permasalahan sebenarnya seharusnya ada aduan yang tertuju langsung kepada penerima pengaduan yang diselenggarakan oleh Kementrian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 3 Angka 2 “Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima melalui loket penerimaan surat pengaduan, loket penerimaan pengaduan secara langsung dan penerimaan pengaduan melalui media daring yang diselenggarakan oleh Kementrian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pengukuran pada tanggal 21 Mei 2015 yang disebutkan dalam somasi oleh Nuraminah dkk tersebut masih harus dipertanyakan karena masih dalam bentuk asumsi, sebab **Tergugat** tidak pernah melihat adanya pengukuran di tahun 2015 dan tidak menerima surat apapun dari BPN sedari tahun 2010 (sejak penguasaan pertama) hingga saat ini terhadap Klaim ataupun Overlapping, bahkan hasil pengukuran Overlapping yang diterima oleh **Tergugat** yang diberikan oleh **Penggugat** masih harus dipertanyakan kebenarannya sebab tidak ada penanggalan dan oleh Intansi mana yang berhak mengeluarkan;

Bahwa sedari **Tergugat** membeli Objek tersebut pada tahun 2010 dari Sdr Marzuki sampai dengan tahun 2022 sebelum dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan **Penggugat**, dalam penguasaannya **Tergugat** tidak ada permasalahan apapun ataupun Klaim dari Pihak lain termasuk juga Nuraminah Binti Ali Dkk;

Bahwa sebelum dilaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah dilaksanakan pengecekan sedemikian rupa dan telah menurunkan tekhnis, bahkan setelah dilaksanakan Perjanjian tersebut dikeluarkan surat hasil Pengecekan Sertipikat dari BPN dengan No berkas: 29275/2022 tertanggal 26 November 2022 dengan hasil :

- **Daftar Hak Tanggungan**
 - Sertipikat ini tidak sedang diagunkan
- **Blokir**
 - Sertipikat ini tidak terdapat blokir
 - Sertipikat ini tidak terdapat blokir inisiatif kementrian
- **Sita**
 - Sertipikat ini tidak terdapat sita
- **Informasi Kasus**
 - Sertipikat ini tidak terdapat sengketa/konflik/perkara

Hasil pemeriksaan tersebut adalah hasil dari pemeriksaan Objek yang dimiliki **Tergugat** dimana juga termasuk Objek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 1 dan hasil pengecekan tersebut juga sebagai syarat untuk dapat dilanjutkan proses balik nama sertipikat;

5. Bahwa dalam dalil gugatan **Penggugat** dalam Angka 8 yang menyatakan *"Bahwa sebelum adanya somasi dari pihak Nuraminah Binti Ali Dkk....Dst..."*

Bahwa terhadap larangan kegiatan **Penggugat** dari Pihak Nuraminah Binti Ali Dkk diatas Objek tersebut adalah tindakan sepihak yang seharusnya

Halaman 11 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



dapat dikesampingkan dan dapat dilakukan pengaduan terhadap tindakan tersebut, namun **Penggugat** memilih untuk tidak melanjutkan pekerjaan untuk mengelolah lahan diatas Objek tersebut;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan **Penggugat** angka 9 yang menyatakan *"Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menguasai dan melanjutkan pengolahan lahan... Dst.."*

Bahwa terhadap Objek tersebut seharusnya bisa tetap dikuasai dan dilanjutkan untuk pengolahan dikarenakan adanya legalitas yang jelas berupa SHM Nomor: 13935 berikut warkah dengan nomor 9190/2009 dimana juga dapat dilihat dari surat hasil Pengecekan Sertipikat dari BPN dengan No berkas: 29275/2022 tertanggal 26 November 2022 yang dalam hasil pemeriksaan informasi kasus menyatakan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara apapun diatas Objek tersebut, namun **Penggugat** memilih untuk tidak melanjutkan pekerjaan dan tidak menguasai Objek tersebut;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan **Penggugat** angka 10 yang menyatakan *"Bahwa sebagaimana dalil-dalil yang telah diterangkan diatas terkait adanya pengakuan dari pihak ketiga....Dst.."* , dalam dalil gugatan **Penggugat** angka 11 yang menyatakan *"Bahwa atas somasi dari Penggugat sebagaimana disebutkan diatas.....Dst..."* , dan dalil gugatan **Penggugat** angka 12 yang menyatakan *"Bahwa isi dari tanggapan somasi dari Tergugat tersebut menunjukan itikad tidak baik....Dst..."*

Bahwa **Penggugat** salah penafsiran atas tanggapan somasi yang disampaikan oleh **Tergugat** melalui kuasa hukumnya, dalam tanggapan somasi tidak ada bentuk itikad tidak baik dari **Tergugat** untuk tidak mau mengembalikan uang down payment sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang sebelumnya telah diberikan oleh **Penggugat** kepada **Tergugat**, **Tergugat** dalam tanggapan somasi menerangkan jika diatas objek tersebut hanya terdapat bentuk dugaan sengketa sehingga belum cukup untuk membuktikan sengketa sesungguhnya sehingga belum sepatutnya **Tergugat** mengembalikan uang tersebut kepada **Penggugat**. Artian belum sepatutnya menurut KBBI adalah [se.pa.tut.nya] yang dapat dimaksudkan selayaknya;seyogyanya **bukan berarti tidak mau mengembalikan**. Maksud sepatutnya dalam tanggapan somasi tersebut, **Tergugat** butuh kejelasan yang se jelasnya terhadap adanya permasalahan diatas Objek tersebut dalam bentuk surat yang dikeluarkan oleh Pihak yang berwenang/instansi mengeluarkan surat yang



menerangkan bahwa diatas Objek tersebut memang benar terdapat permasalahan, sehingga **Tergugat** memang diharuskan untuk mengembalikan Down Payment (DP) yang telah diberikan **Penggugat** sebelumnya;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan **Penggugat** angka 13 yang menyatakan *"Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau mengembalikan seluruh uang....Dst.."*, dan dalil gugatan **Penggugat** angka 14 yang menyatakan *"Bahwa oleh karena perbuatan wanprestasi....Dst.."*

Bahwa dalil **Penggugat** dalam hal ini hanya masih dalam bentuk dugaan adanya sengketa/permasalahan dari pihak lainnya dikarenakan belum adanya surat yang dikeluarkan oleh Pihak berwenang yang menyatakan adanya permasalahan/sengketa diatas Objek tersebut, berdasarkan surat hasil Pengecekan Sertipikat dari BPN dengan No berkas: 29275/2022 tertanggal 26 November 2022 masih menyatakan/menerangkan tidak terdapat permasalahan apapun diatas Objek SHM Nomor: 13935 yang menjadi Objek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 1 tersebut, sehingga apa yang diatur dalam Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat pada kantor Turut Tergugat belum terjadi wanprestasi oleh **Tergugat**;

9. Bahwa terhadap dalil gugatan **Penggugat** angka 15 yang menyatakan *"Bahwa oleh karena permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat tidak dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah....Dst..."*

Bahwa tidak pernah ada upaya musyawarah yang diajukan oleh **Penggugat** kepada **Tergugat** terkecuali proses mediasi di Pengadilan, dalam hal musyawarah tentunya **Tergugat** selalu menunggu dan membuka lebar hal tersebut untuk dapat menyelesaikan perselisihan dengan **Penggugat**;

10. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan **Penggugat** yang tidak **Tergugat** jawab bukan berarti **Tergugat** membenarkan atau menyetujuinya akan tetapi **Tergugat** beranggapan bahwa terhadap dalil-dalil tersebut tidak memiliki relevansinya dengan Perkara A Quo.

Berdasarkan seluruh uraian di atas maka **Tergugat** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti yang memeriksa Perkara ini kiranya berkenan untuk memutus perkara ini dengan ammar putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi **Tergugat** untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Gugatan Penggugat Prematur (*Exceptio Dilatoris*) dan oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM KONVENSI

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya atau setidaknya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum **Penggugat** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

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

1. Bahwa pada tanggal 1 Nopember 2022 penggugat dan tergugat mendatangi kantor notaris turut tergugat untuk meminta dilakukan pengecekan sertifikat hak milik nomor 13935 yang berlokasi di desa mendalo darat. Dimana sertifikat tersebut akan dijadikan objek perjanjian pengikatan jual antara penggugat dan tergugat. Dan berdasarkan hasil pengecekan sertifikat tersebut pada aplikasi pengecekan sertifikat di kantor pertanahan kabupaten muaro jambi menyatakan sertifikat tersebut adalah kepunyaan tergugat dan tidak ada permasalahan.
2. Bahwa pada tanggal 8 November 2022 setelah penggugat dan tergugat mengetahui hasil pengecekan sertifikatnya, penggugat dan tergugat secara bersama-sama datang kembali ke kantor turut tergugat meminta dibuatkan akta perjanjian pengikatan jual beli yang isinya telah penggugat dan tergugat sepakati bersama sesuai yang tertuang didalam akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 1 tanggal 8 Nopember 2022.
3. Bahwa setelah terlaksana perjanjian pengikatan jual beli antara penggugat dan tergugat tersebut, pada tanggal 2 Februari 2023 penggugat memberitahu tersebut timbul permasalahan kepemilikan lahan dimana ada pihak lain yang mengaku mempunyai hak juga atas objek perjanjian pengikatan jual beli tersebut.
4. Bahwa berdasarkan isi perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan disepakati penggugat dan tergugat didalam pasal 5 pada intinya



menyebutkan bahwa apabila terjadi sengketa atau proses balik nama sertifikat tidak dapat dilaksanakan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dengan ini kedua belah pihak sepakat bahwa pihak pertama akan mengembalikan penuh seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua.

5. Bahwa atas kejadian tersebut turut tergugat telah mencoba memediasi penggugat dan tergugat pada kantor turut tergugat untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul secara musyawarah dan mufakat sesuai dengan yang tertuang didalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat penggugat dan tergugat.
6. Bahwa hasil mediasi yang dilakukan turut tergugat adalah kesepakatan penggugat dan tergugat dimana penggugat meminta tergugat untuk mengembalikan dana yang telah penggugat bayarkan kepada tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan tergugat bersedia mengembalikan dana penggugat apabila tergugat mendapat calon pembeli baru untuk objek jual beli dalam perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat, dan juga tergugat bersedia menyerahkan jaminan atas asset tanah yang tergugat punya kepada penggugat sampai tergugat mengembalikan dana penggugat.
7. Bahwa turut tergugat telah berusaha memfasilitasi penggugat dan tergugat untuk menempuh musyawarah dan mufakat untuk menyelesaikan permasalahan ini namun tidak berhasil karena tergugat belum menyerahkan jaminan yang dijanjikan kepada penggugat dan juga penggugat meminta kepastian waktu kapan tergugat mengembalikan dana namun tergugat belum memberikan kepastian akan hal tersebut.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik melalui aplikasi *e-Court* Pengadilan Negeri Sengeti pada persidangan tanggal 3 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Replik tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik secara elektronik melalui aplikasi *e-Court* Pengadilan Negeri Sengeti pada persidangan tanggal 24 Agustus 2023, sedangkan Turut Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa setelah agenda Duplik, Turut Tergugat tidak pernah menghadiri persidangan, sehingga Turut Tergugat dianggap tidak menggunakan haknya pada persidangan dan persidangan tetap dilanjutkan;

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



1. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 dibuat dihadapan Rita Ariyanti SH., M.Kn., Notaris di Muaro Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotokopi Surat Somasi Penggapan diatas areal lahan Sertifikat Hak Milik No.1005 dengan Warkah Nomor 1334/1987 berdasarkan Gambar Situas Nomor 503 tanggal 4 April 1983 dari Advokat/Penasihat Hukum Sultan Thaha tertanggal 2 Februari 2023, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Surat Somasi dari Advokat/Penasihat Hukum Hendra Suhendar.,SH & Rekan kepada Sdr Azman tertanggal 7 Mei 2023, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi Surat Nomor12/MMT/RSP-ADV/II/2023 tertanggal 12 Mei 2022 perihal tanggapan Somasi dari RSP Lawfirm, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi Surat yang dikeluarkan oleh Advokat/Penasihat Hukum Hendra Suhendar.,SH & Rekan Nomor 01/SPM/HS&R/VI/2023 perihal permohonan tertanggal 12 Juli 2023, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi Surat Nomor 0798/15.20/BS.00.01/2023 perihal jawaban Definisi kata sengketa tertanggal 17 Juni 2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Bahasa Provinsi Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi Surat Nomor 427/UND-15.05.1000.MP.01.02/VI/2023 perihal Undangan tertanggal 14 Juni 2023 yang dikeluarkan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan *Print-out* dan selanjutnya diberi tanda **P-7**;
8. Fotokopi Peta Situasi Hasil Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor 1005 atas nama Burhanuddin CS Desa Mendalo Darat Kecamatan Jambi Luar Kota, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **P-8**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Burhanuddin**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
 - Bahwa antara Penggugat dan Tergugat terdapat permasalahan mengenai peralihan hak tanah peralihan mengenai jual beli tanah;
 - Bahwa letak tanah tersebut berada di belakang Perumahan Purimasurai;
 - Bahwa luas tanah saksi seluas 3,2 Hektar sedangkan tanah yang disengketakan dengan Azman (Tergugat) adalah seluas 70 tumbuk dan tanah Azman (Tergugat) di dalam sertifikat milik Azman seluas 1,2 Hektar;
 - Bahwa sertifikat yang dimiliki saksi masih atas nama ahli waris, yaitu Nur Aminah, Burhanudin (saksi), Rizal Efendi, dan Petra Widya;
 - Bahwa terdapat tumpang tindih antara tanah saksi dengan tanah Azman (Tergugat) seluas 70 (tujuh puluh) tumbuk atau seluas 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi);
 - Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli antara Tergugat dengan Penggugat pada awal Desember 2022 karena saksi melihat adanya Buldoser pada tanah saksi, sehingga saksi mendatangi dan menanyakan membeli tanah darimana, dan diketahui pihak tersebut membeli dari Tergugat;
 - Bahwa yang saksi temui adalah mandor pada lokasi tanah tersebut;
 - Bahwa pada tahun 2017 saksi pernah akan mengajukan gugatan namun saat itu masih terdapat kekurangan data sehingga tertunda;
 - Bahwa Sertifikat Hak Milik yang dimiliki saksi dan ahli waris lainnya terbit tahun 1983 sedangkan Tergugat pada tahun 2009;
 - Bahwa setelah didatangi tersebut, beberapa hari kemudian proses pembersihan tanah tersebut berhenti hingga saat ini tidak ada aktivitas lagi;
 - Bahwa terhadap batas tanah saksi, setelah dibersihkan oleh buldoser batas tanah tersebut menjadi hilang;
 - Bahwa pertama kali saksi mengetahui bahwa tanah Tergugat tumpang tindih dengan tanah saksi pada tahun 2015 ketika dilakukan pengukuran ulang oleh BPN;

Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar bukti P2 merupakan somasi terhadap Penggugat karena telah menguasai tanah saksi;
- Bahwa terdapat mediasi di BPN antara saksi, Bratanata dan Azman;
- Bahwa pada bulan Mei 2023 saksi pernah turun ke lapangan ke objek sengketa secara resmi, pada saat itu ada pihak Azman (Tergugat) dan pada saat saksi datang Bersama petugas BPN, Azman (Tergugat) sudah tidak ada lagi;
- Bahwa dasar saksi turun ke lapangan adalah adanya laporan Polisi dari kuasa Penggugat atas tindak pidana penipuan penjualan tanah, yang mengatakan tanah tidak ada sengketa namun ternyata terdapat sengketa;
- Bahwa sebelum adanya jual beli sudah ada sengketa kepada pihak Tergugat berupa tumpeng tindih sertifikat;
- Bahwa saksi belum pernah melakukan upaya hukum berupa gugatan atau berbentuk surat kepada Azman tetapi pemilik sebelumnya sudah pernah didatangi oleh saksi yaitu Marzuki;
- Bahwa pada bulan Mei 2023, Polda Jambi turun ke lapangan melakukan pengukuran dan disaksikan oleh PT Sumber Anugrah Mandiri dan menunjukkan lokasi tanah atau patok, yang pada saat itu lokasi patok dari Penggugat dan saksi itu sama;
- Bahwa pada bulan Mei 2023 ada pemanggilan Kembali dari Polda Jambi pada tanggal 22 Agustus 2023 terkait penyampaian hasil sengketa BPN di Polda Jambi dan dihadiri oleh Bratanata, kuasa hukum Penggugat, BPN sementara Azman (Tergugat) tidak hadir;
- Bahwa saat itu ada pemaparan dari Polda Jambi terkait permasalahan tersebut dan berbentuk gambar dan dilihat oleh saksi dan pihak BPN menyatakan memang ada *overlapping* pada tanah milik Azman (Tergugat) dan saksi di lahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat permohonan mediasi ataupun surat kepada pihak yang berwenang ataupun belum pernah membuat laporan kepolisian;
- Bahwa orang tua saksi membeli tanah tersebut pada tahun 1994 dan tanah tersebut sudah dibersihkan dan ditanami pisang, alpukat;
- Bahwa yang dijadikan batas antara tanah milik saksi dan Marzuki adalah berupa patok;

Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi **David Yulianda**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
 - Bahwa saksi mengetahui ada hubungan jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi mengetahui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana bukti P-1;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui kapan tanggal dilaksanakan PPJB tersebut;
 - Bahwa sebelum dilakukan PPJB, notaris telah melakukan pengecekan terhadap sertifikat yang dilakukan PPJB tersebut pada tanggal 26 November 2022;
 - Bahwa sertifikat yang dilakukan pengecekan adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 13935/ Mendalo Darat;
 - Bahwa hasil pemeriksaan sertifikat tersebut atas nama Azman, dan berstatus aman;
 - Bahwa pemilik sebelumnya bernama Marzuki;
 - Bahwa atas PPJB tersebut belum dilakukan Akta Jual Beli (AJB) karena adanya sanggahan;
 - Bahwa sanggahan tersebut pada sekitar bulan Maret sampai April 2022, dimana Notaris diberi tahu oleh PT Anugrah Sejahtera Mandiri (Penggugat) yang didapat dari BPN, bahwa ada pemegang hak dalam sertifikat yang lain yang melakukan sanggahan;
 - Bahwa pihak BPN menghubungi kepada Penggugat bahwa ada pihak yang melakukan sanggahan dan selanjutnya Turut Tergugat menghubungi Penggugat dan Tergugat sekitar bulan Maret tahun 2023;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat tidak pernah hadir bersama di kantor Turut Tergugat;
 - Bahwa hal yang disampaikan kepada Tergugat saat itu adalah mengenai Pasal 5 pada PPJB antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa Turut Tergugat telah memberitahukan kepada Penggugat dan Tergugat mengenai kondisi adanya sanggahan tersebut;
 - Bahwa setelah diberitahukan tersebut, respon dari Penggugat adalah ingin membatalkan PPJB tersebut, sedangkan respon dari Tergugat adalah ingin mengonfirmasi ke BPN Muaro Jambi;

Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait hak dan kewajiban yang tertuang dalam PPJB, Tergugat telah memberikan uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat sebagai *Down Payment* (DP);
 - Bahwa saksi tidak mengetahui sistem pembayaran dan apakah objek tanah tersebut sekaligus dilakukan penyerahan sertifikat;
 - Bahwa sehubungan dengan permintaan Tergugat untuk membatalkan PPJB, Turut Tergugat menyampaikan mengenai pembatalan tersebut kepada Tergugat, dan kemudian Tergugat memberikan jaminan berupa Sertifikat;
 - Bahwa terdapat surat kesepakatan bersama yang dibuat pada tanggal 10 Januari 2023 yang isinya adalah Tergugat menawarkan untuk memberikan jaminan sertifikat pada Penggugat yang mana berdasarkan kesepakatan bersama tersebut dilakukan pada sekitar bulan Februari atau Maret 2023;
 - Bahwa saksi mendengar langsung dari Tergugat yang berbicara pada Turut Tergugat sehubungan dengan jaminan sertifikat yang akan diserahkan tersebut;
 - Bahwa hingga saat ini Tergugat belum melaksanakan hal tersebut;
 - Bahwa surat kesepakatan tersebut dibuat sebelum adanya sanggahan dari pihak BPN;
 - Bahwa surat kesepakatan tersebut dibuat atas usulan dari Tergugat dan dibuat oleh Turut Tergugat namun belum disepakati oleh Penggugat;
3. Saksi **Rudi Hartono Siburian**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga, tetap saksi karyawan pada perusahaan Penggugat;
 - Bahwa saksi sudah bekerja di PT Sumber Anugerah Kencana (Penggugat) selama kurang lebih 3 (tiga) tahun sampai dengan sekarang;
 - Bahwa saksi bekerja sebagai marketing di PT Sumber Anugerah Kencana (Penggugat);
 - Bahwa saksi mengetahui terdapat permasalahan antara Penggugat dan Tergugat mengenai jual beli tanah;
 - Bahwa lokasi tanahnya berada di Mendalo disamping perumahan Masurai 2 yang luasnya 1,2 Ha (satu koma dua hektar);

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



- Bahwa Penggugat sebagai pembeli tanah tersebut dari Tergugat selaku penjual dan memiliki Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa permasalahan ini muncul pada saat Penggugat melakukan penggarapan tanah menggunakan bulldozer ternyata ada pihak yang menghalangi;
- Bahwa sepengetahuan saksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat baru pada tahap PPJB, yang saksi pernah lihat dokumen tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui karena sering menemani pemilik PT Sumber Anugerah Kencana (Penggugat) yaitu Bratanata ke Notaris;
- Bahwa nilai transaksi dari jual beli tanah tersebut adalah seharga Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah);
- Bahwa saat penandatanganan PPJB tersebut disertai dengan pembayaran sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa pada saat kejadian pelarangan Penggugat untuk membersihkan tanah dengan bulldozer, saksi sedang tidak berada di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi diberitahu oleh pengawas lapangan bahwa ada orang yang mengaku pemilik tanah tersebut;
- Bahwa luas tanah yang diakui oleh orang tersebut tidak seluruhnya;
- Bahwa setelah kejadian tersebut kegiatan pembersihan tanah tersebut dihentikan sementara;
- Bahwa sepengetahuan saksi setelah kejadian tersebut, Penggugat pernah melaporkan Tergugat ke Polda Jambi atas dugaan penipuan;
- Bahwa selanjutnya dilakukan cek lapangan dari pihak Polda Jambi dan BPN Muaro Jambi, dan menyatakan bahwa tanah tersebut semua dikuasai oleh pihak lain yang mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa dalam akta jual beli tanah tersebut tidak dibeli seluruhnya seluar 1,2 Ha (satu koma dua hektar) namun seluar 90 (sembilan puluh) tumbuk dikarenakan tanah tersebut terdapat sungai;
- Bahwa saksi ikut turun ke lapangan bersama Polda Jambi dan BPN Muaro Jambi, dan meminta untuk dilihatkan patok dari BPN yang dalam hal tersebut patok yang ditunjuk sama dengan patok yang dimiliki pihak lain yang mengklaim tanah tersebut;
- Bahwa dasar kepemilikan Tergugat dan pihak lain tersebut sama sama memiliki Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa hasil pengukuran tersebut adalah berupa bukti P-8;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat penunjukan patok patok tersebut, ditunjukkan oleh orang yang menunggu tanah tersebut yang bermarga Tobing;
- Bahwa awalnya Penggugat mendapat informasi tentang tanah tersebut dari pakang dan saat dilakukan pengecekan Penggugat merasa cocok;
- Bahwa saat pertama kali melihat lokasi tanah Tergugat tersebut, ditunjukkan fotokopi sertifikat miliknya dan setelah itu Penggugat membuat surat penyerahan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah pembayaran tersebut tidak dilakukan pengukuran lagi dan langsung dilanjutkan dengan pembuatan PPJB pada bulan November 2022 di Notaris;
- Bahwa alasan penghentian pembersihan lahan tersebut adalah karena dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian lebih besar pada pihak Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti T-5 dan pada saat saksi melakukan pengukuran pertama kali tidak ada protes dari pihak manapun;

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

1. Fotokopi Surat Tanda Terima Sertifikat Hak Milik No.13935/Mendalo Darat An Azwan dari Notaris Rita Aiyanti, S.H., M.Kn. tanggal 24 Oktober 2022, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **T-1**;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 13935/ Desa Mendalo Darat, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **T-2**;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 8 November 2022 dibuat dihadapan Rita Ariyanti SH., M.Kn., Notaris di Muaro Jambi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti sesuai dengan aslinya dan selanjutnya diberi tanda **T-3**;
4. Fotokopi Akta Jual Beli tanpa tanggal yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Rita Ariyanti SH., M.Kn., yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **T-4**;
5. Fotokopi Surat Pengecekan Sertifikat oleh Kementrian Agraria Dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Muaro Jambi No Berkas 29275/2022 diterbitkan tanggal 26 Nopember 2022 yang

Halaman 22 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **T-5**;

1. Fotokopi Surat Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jambi Nomor B/593/III/RES.1.11/2023/Ditreskrimum tanggal 10 Maret 2023 yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diperiksa dan diteliti merupakan fotokopi dari fotokopi dan selanjutnya diberi tanda **T-6**;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Aron S Lumban Tobing**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat, namun mengenal Tergugat tetap tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat ataupun Tergugat;
 - Bahwa saksi mengetahui terdapat masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat di tanah dekat rumah saksi yang berada di perumahan Puri Masuri dua Desa Mendalo Darat;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat menjual tanah kepada Penggugat untuk dijadikan perumahan;
 - Bahwa awalnya saksi melihat adanya alat berat yang sedang bekerja membersihkan lahan pada bulan November 2022;
 - Bahwa saksi mengetahui lahan tersebut milik Tergugat karena saksi sering lewat di depan rumah Tergugat dan saksi menumpang bercocok tanam diatas tanah tersebut dan meminta izin kepada Tergugat sejak tahun 2010;
 - Bahwa pada tanah tersebut saksi menguasai tanah Tergugat dengan menanami tanaman seperti laos, serai dan pisang;
 - Bahwa saksi hanya menumpang pada tanah tersebut dan tidak membayar sewa pada Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul dari tanah milik Tergugat tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu batas tanah milik Tergugat, namun Tergugat yang menunjukkan batas batasnya, dan saksi yang memasang patok;
 - Bahwa saksi tidak tahu bagaimana Tergugat menentukan batas batas patok tersebut;

Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pemasangan patok tersebut tidak ada saksi batas maupun Ketua RT, Lurah atau Kepala Desa sewaktu pembuatan patok tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah Tergugat tersebut;
 - Bahwa saksi sudah memasang 8 (delapan) patok;
 - Bahwa Tergugat memberi upah kepada anak saksi uang sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) karena telah membantu memasang patok;
 - Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan pembeli tanah dari Tergugat karena orang tersebut ada di Jakarta;
 - Bahwa saksi tidak mengenal seseorang yang bernama Burhanuddin;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah Tergugat dijual kepada Penggugat karena telah datang orang lapangan dari Penggugat yang mengatakan bahwa tanah tersebut sudah dibeli;
 - Bahwa saksi ikut dalam pengerjaan pembersihan lahan tersebut dan menggunakan 2 alat berat berupa bulldozer;
 - Bahwa pada saat pengerjaan sebanyak 80 persen kemudian datang orang yang berkeberatan terhadap pengerjaan tanah tersebut;
 - Bahwa seseorang tersebut mengaku bernama Burhanudin dan mengatakan tanah yang dimiliki Tergugat tersebut adalah milik burhanudin;
 - Bahwa saksi tidak ikut Ketika dilakukan pengukuran dengan pihak Polda Jambi dan BPN Muaro Jambi;
 - Bahwa saksi tidak tahu kalau Tergugat dilaporkan oleh Burhanuddin ke Polisi;
 - Bahwa saksi mengetahui pada tahun 2015 pernah ada yang masuk ke tanah Tergugat untuk melakukan pengukuran;
 - Bahwa saksi mengetahui dari isteri saksi yang memberitahu;
2. Saksi **Marzuki**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat dan hanya mengenal Tergugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;

Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah menjual tanah kepada Tergugat atas tanah yang terletak di Perumahan Puri Masurai, Desa Mendalo, Kecamatan Jaluko, Kabupaten Muaro Jambi;
- Bahwa luas tanah yang saksi jual adalah seluas 1,2 Ha (satu koma dua hektar);
- Bahwa tanah saksi berbatasan dengan Sani dan letaknya mengelilingi tanah Sani;
- Bahwa saksi tidak mengetahui darimana orang tua saksi mendapatkannya, namun orang tua saksi mendapatkan tanah tersebut sudah sejak tahun 1970an;
- Bahwa orang tua saksi meninggal pada tahun 2005;
- Bahwa bukti kepemilikan tanah orang tua saksi adalah Sporadik, namun saksi tidak ingat kapan sporadic tersebut dikeluarkan;
- Bahwa sporadic tersebut atas nama saksi, sejak pertama kali dibuat sporadic tersebut;
- Bahwa saksi terakhir kali mengusahai tanah tersebut pada tahun 2009 sebelum dijual;
- Bahwa saksi mengusahai dengan menanam ubi dan pisang;
- Bahwa tanah tersebut sebelum dijual, pada sekitar tahun 2009 telah dibuat Sertifikat Hak Miliknya, namun yang mengurus bukan saksi, melainkan Sapri yang merupakan tetangga saksi;
- Bahwa saksi yang membiayai pengurusan sertifikat tersebut;
- Bahwa pada saat pengurusan Sertifikat Hak Milik tersebut dilakukan pengukuran dan saksi juga ikut dalam melakukan pengukuran;
- Bahwa pada saat pengukuran tersebut telah ada patok batu, namun saksi tidak mengetahui siapa yang membuat patok batu tersebut;
- Bahwa setelah sertifikat tersebut selesai kemudian saksi menjualnya ke Tergugat dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta);
- Bahwa saksi tidak ingat apakah jual beli tersebut dilakukan dihadapan notaris;
- Bahwa pada saat pengukuran tersebut, terdapat patok dari BPN;
- Bahwa pada saat saksi turun terdapat 4 (empat) patok, namun saksi tidak mengetahui siapa yang membuat patok tersebut;
- Bahwa saksi mempunyai saudara yaitu abang saksi, namun sudah meninggal;
- Bahwa yang menunjukkan patok tersebut adalah Sani;

Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Burhanudin;
- Bahwa saksi tidak diberitahu bentuk tanah tersebut oleh orang tua saksi, namun oleh orang tua saksi sudah diberi tanda berupa kayu biasa;
- Bahwa bapak saksi sudah meninggal, dan lebih dulu meninggal bapak saksi daripada kakak saksi;
- Bahwa pembuatan sertifikat pada tahun 2009 adalah atas permohonan saksi sendiri;
- Bahwa setelah 8 (delapan) bulan telah terbit sertifikatnya;
- Bahwa sebelumnya tidak ada orang yang pernah mengaku bahwa tanah yang dijual kepada Tergugat tersebut ada yang memiliki;
- Bahwa saksi tidak mengenal seseorang yang bernama Burhanudin;
- Bahwa saksi telah hadir sebagai saksi di Polda Jambi dan ditanyakan mengenai perkara tanah tersebut;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditentukan yaitu tanggal 21 November 2023, Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat Prematur (*Exceptio Dilatoris*) dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa menurut Tergugat diatas tanah objek sengketa berdasarkan hasil pengecekan sertipikat yang dikeluarkan BPN dengan No Berkas 29275/2022 yang diterbitkan tanggal 26 November 2022 menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 13935 dengan luas 12160 m² tidak terdapat sengketa ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 13 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor:1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Turut tergugat menjelaskan "semua perselisihan yang timbul antara Para Pihak mengenai Perjanjian ini dan atau sebagian daripadanya akan diselesaikan secara musyawarah..";

Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak permasalahan ini timbul tidak pernah sekalipun dilakukan musyawarah antara para pihak malah Penggugat langsung melaporkan Tergugat ke Polda Jambi karena diduga telah melakukan perbuatan curang dan juga langsung mengajukan gugatan wanprestasi terhadap diri Tergugat;
- Oleh karena belum dilakukannya penyelesaian masalah secara musyawarah antara Penggugat dan Tergugat sebagai upaya penyelesaian serta belum dapat dipastikan adanya sengketa di atas bidang tanah objek dari perjanjian pengikatan jual beli nomor 1 tanggal 8 November 2022 tersebut maka gugatan penggugat tersebut dapat dinyatakan Prematur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, untuk dapat mempertimbangkan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan *a quo* adalah prematur sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 tanggal 8 November 2022 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, menurut Majelis Hakim adalah pokok materi eksepsi yang telah memasuki pokok perkara, dan baru dapat ditentukan setelah mempertimbangkan bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak, sehingga dengan demikian eksepsi mengenai gugatan Penggugat prematur haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi ditolak, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan ingkar janji (wanprestasi) yaitu menurut Penggugat, pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 tanggal 8 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, atas sebagian tanah pada Sertifikat Hak Milik Nomor 13935/ Desa Mendalo Darat dan selanjutnya Penggugat telah memberikan uang muka (DP) kepada Tergugat uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Selanjutnya, pada saat Penggugat melakukan kegiatan pada lahan objek PPJB tersebut, Penggugat mendapat larangan dari pihak ketiga dan kemudian Penggugat mendapatkan somasi dari Kuasa Hukum Nuraminah binti Ali dkk yang pada pokoknya berkeberatan atas penguasaan tanah pada objek PPJB tersebut dan melarang untuk berkegiatan lagi. Berdasarkan hal tersebut, Penggugat menyatakan kepada Tergugat telah terjadi sengketa pada tanah objek PPJB tersebut, oleh karena itu berdasarkan Pasal 5 PPJB Nomor 1 tanggal 8 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat

Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Turut Tergugat, Penggugat meminta Tergugat untuk mengembalikan uang muka (DP) sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang telah diserahkan tersebut, namun hingga gugatan ini diajukan Tergugat belum mengembalikan uang muka tersebut, oleh karena itu, Penggugat mengajukan gugatan *a quo* kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat di dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengakui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 tanggal 8 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, mengakui Penggugat telah memberikan uang muka (DP) kepada Tergugat sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa menurut Penggugat somasi dari Nuraminah binti Ali Dkk atas bidang tanah pada objek PPJB tersebut adalah teguran dalam bentuk klaim sepihak yang belum dipastikan atas adanya suatu permasalahan, karena belum ada aduan langsung kepada penerima pengaduan;
- Bahwa menurut Tergugat tanah objek PPJB tersebut tidak terdapat sengketa seharusnya bisa tetap dikuasai dan dilanjutkan untuk pengelolaan dikarenakan adanya legalitas yang jelas surat hasil Pengecekan Sertipikat dari BPN dengan No berkas: 29275/2022 tertanggal 26 November 2022 yang dalam hasil pemeriksaan informasi kasus menyatakan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara apapun diatas Objek tersebut sehingga apa yang diatur dalam Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat pada kantor Turut Tergugat belum terjadi wanprestasi oleh Tergugat;
- Bahwa tidak pernah ada upaya musyawarah yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat terkecuali proses mediasi di Pengadilan, dalam hal musyawarah tentunya Tergugat selalu menunggu dan membuka lebar hal tersebut untuk dapat menyelesaikan persilihan dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan replik dari Penggugat dan jawaban dan duplik dari Tergugat, oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat mengakui adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 tanggal 8 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



- Bahwa sebidang tanah yang menjadi objek pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 tanggal 8 November 2022 adalah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 13935/Desa Mendalo Darat sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 November 2009 seluas 12.160 M² (dua belas ribu seratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Desa Mendalo Darat, Kecamatan Jambi Luar Kota, Kabupaten Muaro Jambi (selanjutnya disebut sebagai tanah objek PPJB);
- Bahwa Penggugat dan Tergugat mengakui perihal Penggugat telah memberikan uang muka (DP) kepada Tergugat sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari gugatan dan replik Penggugat maupun jawaban dan duplik dari Tergugat maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu pokok perkara yaitu:

1. Apakah benar telah terjadi sengketa pada tanah objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 tanggal 8 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat?
2. Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 tanggal 8 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat?;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim akan menerapkan beban pembuktian berimbang sesuai dengan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yakni: *"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna menegakan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. (vide, R.Subekti, R.Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta Cetakan 25, halaman 419);*

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat, maka menurut 283 RBg tersebut, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya dan selanjutnya Tergugat harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persoalan dalam perkara *a quo* yang selengkapnya sebagaimana terurai di bawah ini;

Ad.1. Tentang apakah benar telah terjadi sengketa pada tanah objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 tanggal 8

Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt



November 2022 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai PPJB) Nomor 1 tanggal 8 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat (*vide* bukti P-1/ bukti T-4) yang dibuat di hadapan Turut Tergugat diakui oleh kedua belah pihak atau setidaknya tidak disangkal, maka demi hukum berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka kedua belah pihak harus tunduk pada perjanjian tersebut layaknya undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 PPJB mengatur sebagai berikut:

"Pihak Pertama akan menyerahkan sebagian tanah dengan menjamin bahwa:

- a. Tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa dengan pihak ketiga lainnya;*
- b. Surat-surat kepemilikan tanah tersebut adalah sah dan benar;*
- *Dan oleh karenanya Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan berupa apapun juga dari pihak ketiga lainnya yang menyatakan mempunyai hak atas tanah tersebut, hal mana adalah menjadi tanggungan sepenuhnya dari Pihak Pertama;*
- *Apabila terjadi sengketa atau proses balik nama sertifikat tidak dapat dilaksanakan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dengan ini kedua belah pihak sepakat bahwa pihak pertama akan mengembalikan penuh seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua."*

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah pada tanah objek PPJB tersebut benar telah terjadi sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga penggugat berhak meminta pengembalian uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai *Down Payment* (DP) pembayaran sebidang tanah objek PPJB tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan 8 (delapan) bukti surat yaitu Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-8, dimana setelah diteliti bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-3, P-5, dan P-8 sesuai dengan fotokopinya, sedangkan bukti P-7 merupakan *print out*;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah



sumpah yaitu Saksi Burhanuddin, Saksi David Yulianda dan Saksi Rudi Hartono Siburian;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yaitu Surat Somasi Penggapan di atas areal lahan Sertifikat Hak Milik No.1005 dengan Warkah Nomor 1334/1987 berdasarkan Gambar Situasi Nomor 503 tanggal 4 April 1983 dari Advokat/Penasihat Hukum Sultan Thaha tertanggal 2 Februari 2023, diperoleh keterangan yaitu Penggugat selaku Direktur PT Sumber Anugerah Kencana telah menerima somasi dari Abdul Hair selaku Kuasa Hukum dari Nuraminah binti Ali, Burhanuddin bin H. Zulbadri, Ridwan Efendi bin H. Zulbadri, Beta Windi Atuti bin H. Zulbadri dan Ahmad Muzaffar bin H. Zulbadri, perihal pada bulan November 2022 telah terdapat aktivitas penggarapan areal lahan dengan cara mendoser lahan untuk dijadikan pembangunan perumahan. Selanjutnya, berdasarkan surat somasi tersebut, objek tanah yang diakui milik Nuraminah binti Ali, Burhanuddin bin H. Zulbadri, Ridwan Efendi bin H. Zulbadri, Beta Windi Atuti bin H. Zulbadri dan Ahmad Muzaffar bin H. Zulbadri tersebut terdapat tumpang tindih dengan SHM Nomor 13935 atas nama Azman yang telah dialihkan kepada Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, Nuraminah binti Ali, Burhanuddin bin H. Zulbadri, Ridwan Efendi bin H. Zulbadri, Beta Windi Atuti bin H. Zulbadri dan Ahmad Muzaffar bin H. Zulbadri meminta untuk menghentikan segala aktivitas yang ada di atas lahan tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P-2 tersebut dikuatkan pula dengan keterangan Saksi Burhanuddin, sebagai salah satu pihak yang mengajukan somasi ke Penggugat, yang sebelumnya pada bulan Desember 2022 benar Penggugat yang menghentikan aktivitas pembersihan lahan yang saat itu dilakukan, kemudian Saksi Burhanudin mencari tahu yang ternyata tanah tersebut telah dialihkan kepada Penggugat, sehingga selanjutnya Kuasa Hukum dari Saksi Burhanudin mengajukan somasi kepada Penggugat (Bukti P-2). Terhadap adanya penghentian kegiatan pembersihan lahan menggunakan bulldoser tersebut juga dikuatkan oleh keterangan saksi dari Tergugat yaitu Saksi Aron S. Lumban Tobing yang berada di lokasi lahan pada saat adanya pemberhentian aktivitas di lahan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yaitu Surat Somasi dari Advokat/Penasihat Hukum Hendra Suhendar, SH & Rekan kepada Sdr. Azman tertanggal 7 Mei 2023 dan bukti P-4 yaitu Surat Nomor12/MMT/RSP-ADV/II/2023 tertanggal 12 Mei 2022 perihal tanggapan Somasi dari RSP Lawfirm, diperoleh keterangan yaitu Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat, sehubungan dengan adanya somasi yang diterima



oleh Penggugat terkait permintaan pemberhentian aktivitas oleh Kuasa Hukum Nuraminah binti Ali Dkk., dan meminta pengembalian DP sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Bukti P-3 tersebut merupakan fotokopi yang tidak ditunjukkan aslinya namun surat tersebut telah dibalas berdasarkan bukti P-4 yang ditunjukkan aslinya, yang pada pokoknya menyatakan yaitu tanah objek PPJB tersebut tidak pernah ada permasalahan apapun, dan telah dilakukan pengecekan sertifikat pada Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN Muaro Jambi yang menyatakan yaitu Sertifikat tanah objek PPJB tersebut tidak terdapat sengketa/konflik/perkara, dan oleh karena tanah objek PPJB masih bisa dikuasai serta dikelola, sehingga menurut kuasa hukum Tergugat belum cukup membuktikan terjadi sengketa;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat yaitu Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-6, dimana setelah diteliti bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1, T-2, T-4, T-5, dan T-6 sesuai dengan fotokopinya;

Menimbang, bahwa selain dari bukti surat tersebut, Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu Saksi Aron S Lumban Tobing dan Saksi Marzuki;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat tersebut yaitu bukti T-1, T-2, T-4, T-5, dan T-6 ditunjukkan tanpa dicocokkan dengan aslinya tersebut, dan terhadap bukti-bukti yang tidak ditunjukkan aslinya tersebut, tentu hanya dapat dipertimbangkan menjadi suatu alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, apabila dikuatkan dengan alat bukti lainnya. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.112K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, kaidah hukumnya: *"Fotokopi suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak ke persidangan Pengadilan Perdata untuk digunakan sebagai "alat bukti surat". Ternyata fotokopi surat tersebut tanpa disertai "Surat Aslinya" untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya. Dalam keadaan yang demikian ini, maka "fotokopi surat" tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai "alat bukti yang sah" dalam persidangan Pengadilan."* Berdasarkan pertimbangan tersebut, setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat T-1, T-2, T-4, T-5, dan T-6, ternyata saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat yaitu Saksi Aron S Lumban Tobing dan Saksi Marzuki tidak menguatkan bukti-bukti tersebut



melainkan hanya menjelaskan riwayat tanah objek PPJB, sehingga menurut Majelis Hakim, bukti surat T-1, T-2, T-4, T-5, dan T-6 haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara berdasarkan bukti-bukti yang dihadirkan oleh Para Pihak;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan ini, menurut Majelis Hakim, sengketa pokok perkara dapat diselesaikan apabila telah dapat dijelaskan mengenai apa yang disepakati para pihak mengenai frasa 'sengketa' berdasarkan Pasal 5 PPJB Nomor 1 tanggal 8 November 2022 tersebut. Kemudian setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-1 dan bukti T-3 berupa PPJB tersebut, ternyata tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud dengan sengketa, sehingga dengan demikian Majelis Hakim tentu akan memberikan pertimbangan mengenai apa yang dimaksud dengan sengketa dalam konteks perjanjian pengikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa secara teoritis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat digolongkan dalam perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Dalam hal ini, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui oleh para pihak dan pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya, sehingga perbuatan hukum tersebut belum terjadi penyerahan secara nyata dan belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli;

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersifat bebas dimana dapat berisi janji-janji dari para pihak, sehingga apabila dihubungkan dengan PPJB Nomor 1 tanggal 8 November 2022, diatur hak dan kewajiban dari pembeli dalam PPJB tersebut, seperti dalam Pasal 4 yaitu Penjual dilarang untuk mengalihkan tanah objek PPJB, namun memperbolehkan Pembeli untuk memasuki dan menempati tanah objek sengketa. Selanjutnya dalam Pasal 5 mengatur mengenai Penjual akan menyerahkan tanah dengan menjamin bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dengan pihak ketiga lainnya. Berdasarkan uraian tersebut, maka menurut Majelis Hakim, maksud dituangkannya Pasal 5 PPJB tersebut adalah memberikan kewajiban kepada Penjual dalam hal ini Tergugat, dengan menjamin bahwa tanah objek PPJB tersebut tidak dalam suatu permasalahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pihak ketiga lainnya, sehingga Pembeli dalam hal ini Penggugat, nantinya dapat menguasainya secara utuh dan juga bebas dari permasalahan dengan pihak ketiga lainnya sehubungan dengan objek PPJB tersebut, yang nantinya akan dilakukan penyerahan dengan Akta Jual Beli. Oleh karena itu makna frasa 'sengketa' pada Pasal 5 PPJB tersebut haruslah dimaknai yaitu adanya sesuatu peristiwa yang menyebabkan perbedaan pendapat sehingga menyebabkan adanya suatu permasalahan yang mengakibatkan Penjual *in casu* Tergugat, tidak dapat menjamin bahwa tanah objek yang diserahkan tersebut tidak dalam suatu permasalahan, sehingga menyebabkan adanya keberatan atas pihak ketiga lainnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati maksud dan konteks dari pengaturan Pasal 5 PPJB tersebut, apabila dihubungkan dengan adanya fakta perbuatan penghentian pekerjaan pembersihan lahan pada Tanah Objek PPJB pada bulan Desember 2022 dan juga adanya Somasi pada bulan Maret 2023 dari Kuasa Hukum Nuraminah binti Ali, Burhanuddin bin H. Zulbadri, Ridwan Efendi bin H. Zulbadri, Beta Windi Atuti bin H. Zulbadri dan Ahmad Muzaffar bin H. Zulbadri (Bukti P-2), yang meminta untuk menghentikan segala aktivitas yang ada di atas tanah objek PPJB, menurut Majelis Hakim, telah membuat Penggugat tidak dapat menguasai secara utuh dan juga bebas dari permasalahan dengan pihak ketiga lainnya, yang menyatakan memiliki hak juga pada Tanah Objek PPJB tersebut, yang walaupun secara nyata belum terdapat gugatan perdata mengenai sengketa kepemilikan, namun dengan adanya somasi (*vide* bukti P-2) serta penghentian aktivitas pada lahan objek PPJB oleh Saksi Burhanudin tersebut, menurut Majelis Hakim, peristiwa tersebut telah cukup membuktikan bahwa Penjual dalam hal ini Tergugat tidak dapat menjamin tanah tersebut bebas dari permasalahan pihak ketiga, sehingga telah memenuhi pengertian 'sengketa' sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 PPJB yang disepakati kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Tergugat tidak dapat membuktikan sebaliknya mengenai fakta bahwa Saksi Burhanuddin yang datang ke tanah objek PPJB tersebut bukan merupakan sengketa, dan oleh karena itu, Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat menjamin bahwa tanah objek PPJB tersebut tidak sedang dalam sengketa dengan pihak ketiga lainnya, sehingga dengan demikian alasan-alasan dari jawaban Tergugat mengenai tidak adanya sengketa adalah tidak beralasan menurut hukum, sehingga haruslah ditolak;

Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt



Ad.2. Tentang apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 tanggal 8 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas PPJB antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitur telah tidak memenuhi kewajiban prestasi dan perikatannya dengan baik dan debitur punya unsur salah atasnya. Dengan demikian, unsur-unsur wanprestasi adalah:

1. Adanya perbuatan/sikap tidak memenuhi kewajiban perikatan; dan
2. Adanya unsur “salah” pada debitur;

(vide, J.Satrio, “Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi”, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, halaman 99);

Menimbang, bahwa sementara itu, terdapat 4 (empat) bentuk wanprestasi atau ingkar janji yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Terlambat memenuhi prestasi;
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik;
- d. Melakukan perbuatan yang dilarang;

(Bandingkan dengan: R. Setiawan, “Pokok-pokok Hukum Perikatan”, Cetakan Ke-6, Bandung: Putra Abardin, 1999, halaman 17-18 dan R. Subekti, “Hukum Perjanjian”, Jakarta: Intermasa, Cetakan ke-22, 2008, halaman 45);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi), menurut Tergugat pada jawabannya menyatakan bahwa Penggugat telah melanggar PPJB terlebih dahulu karena belum pernah dilaksanakan musyawarah terhadap adanya sengketa pada tanah objek PPJB sebagaimana diatur dalam Pasal 13 PPJB menyatakan bahwa “semua perselisihan yang timbul antara Para Pihak mengenai Perjanjian ini dan atau sebagian daripadanya akan diselesaikan secara musyawarah. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka para pihak sepakat untuk memilih domisili hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jambi di Sengeti”. Terhadap hal ini ternyata Tergugat tidak menguatkan dalilnya mengenai belum pernah ada musyawarah antara Penggugat dan Tergugat sebelum adanya sengketa pada lahan objek PPJB tersebut, sedangkan bukti yang dihadirkan oleh Tergugat yaitu bukti T-1, T-2, T-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4, T-5, dan T-6 tidak dapat ditunjukkan aslinya dan tidak dapat menguatkan dalil Tergugat bahwa benar belum pernah terdapat musyawarah atas adanya sengketa pada objek tanah PPJB;

Menimbang, bahwa sebaliknya Penggugat telah menghadirkan bukti P-3 dan P-4, yang merupakan surat somasi dari Penggugat dan Tergugat mengenai lahan objek PPJB, dimana Penggugat telah menegur Tergugat karena atas PPJB yang disepakati Penggugat dan Tergugat, ternyata Penggugat mendapatkan somasi dari pihak ketiga lainnya, dan telah meminta untuk mengembalikan uang DP yang telah dibayarkan. Bahwa bukti somasi tersebut kemudian dikuatkan oleh Saksi David Yulianda yang merupakan *staff* pada kantor Turut Tergugat selaku Notaris, yang menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat sama-sama telah mengetahui terdapat somasi kepada Penggugat atas tanah objek PPJB, dan walaupun Penggugat dan Tergugat tidak bertemu ternyata telah ada penawaran dari Tergugat untuk memberikan jaminan berupa sertifikat sebagaimana surat yang diperlihatkan oleh Saksi David Yulianda pada persidangan pada tanggal 10 Januari 2023 yang isinya adalah Tergugat menawarkan untuk memberikan jaminan sertifikat pada Penggugat yang mana berdasarkan kesepakatan bersama tersebut dilakukan pada sekitar bulan Februari atau Maret 2023, namun hingga saat ini, Tergugat belum melaksanakan hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa sebelum diajukan gugatan *a quo* tidak terdapat musyawarah, sedangkan Penggugat telah dapat membuktikan bahwa terdapat komunikasi berupa penawaran dari Tergugat mengenai adanya penjaminan sertifikat sebagai imbalan pengembalian uang DP yang telah dibayarkan tersebut, sehingga dengan demikian, menurut Majelis Hakim, tuntutan hak oleh Penggugat tidak termasuk dalam tuntutan yang prematur, oleh karena itu materi jawaban Penggugat yang menyatakan gugatan Penggugat prematur haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya, berdasarkan uraian fakta dan pertimbangan pada pokok perkara pertama telah dapat dibuktikan bahwa pada tanah objek PPJB telah terjadi sengketa dalam bentuk penghentian pekerjaan pembersihan lahan pada Tanah Objek PPJB pada bulan Desember 2022 dan juga adanya Somasi pada bulan Maret 2023 dari Kuasa Hukum Nuraminah binti Ali, Burhanuddin bin H. Zulbadri, Ridwan Efendi bin H. Zulbadri, Beta Windi Atuti bin H. Zulbadri dan Ahmad Muzaffar bin H. Zulbadri (Bukti P-2), yang meminta untuk menghentikan segala aktivitas yang ada di atas tanah objek PPJB,

Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



sehingga berdasarkan hal tersebut, Penggugat telah meminta pengembalian uang *Down Payment* (DP) kepada Tergugat sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), namun berdasarkan bukti P-4, Tergugat belum mengembalikan uang *Down Payment* (DP) tersebut, padahal sebagaimana Pasal 5 PPJB telah menyatakan:

“Apabila terjadi sengketa atau proses balik nama sertifikat tidak dapat dilaksanakan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dengan ini kedua belah pihak sepakat bahwa pihak pertama akan mengembalikan penuh seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua”;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 5 PPJB tersebut, telah menjadi fakta hukum bahwa sejak diajukannya somasi oleh kuasa Penggugat pada tanggal 7 Mei 2023 hingga 7 (tujuh) hari setelah somasi tersebut diajukan, dan adanya sengketa pada tanah objek PPJB padahal Tergugat berkewajiban untuk menjamin tanah tersebut bebas dari sengketa pihak ketiga, maka perbuatan Tergugat yang belum mengembalikan uang muka (*Down Payment*) sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan Penggugat tersebut, apabila dihubungkan dengan pengertian cidera janji (*wanprestasi*) di atas, menurut Majelis Hakim, Tergugat tidak melakukan prestasi sama sekali;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum sebagaimana telah dikemukakan di atas, menurut Majelis Hakim, Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sehingga dengan demikian Tergugat telah terbukti melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) atas Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 1 tanggal 8 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan pokok permasalahan pada gugatan *a quo*, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-1 (kesatu) yang pada pokoknya mohon agar gugatan Penggugat seluruhnya dikabulkan, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-2 (kedua) yang pada pokoknya memohon untuk menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 8 November 2022, oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan pada pokok perkara bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 8 November 2022 antara Penggugat



dan Tergugat yang dibuat di hadapan Turut Tergugat diakui oleh kedua belah pihak sehingga *petitum* ke-2 (kedua) beralasan menurut hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-3 (ketiga) yang pada pokoknya memohon agar “*menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak bersedia mengembalikan uang down payment (DP) pembelian tanah dengan total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat karena adanya sengketa atas objek perjanjian pengikatan jual beli Nomor 1 tertanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Notaris Rita Ariyanti, SH., M.Kn. adalah merupakan perbuatan Wanprestasi*”. Terhadap *petitum* ke-3 ini, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan pada pokok perkara, bahwa Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menjamin tanah objek PPJB bebas dari sengketa pihak ketiga lainnya, dan Tergugat belum mengembalikan uang muka (*Down Payment*) sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), maka Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) atas Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 tanggal 8 November 2022 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, sehingga *petitum* ke-3 (ketiga) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai *petitum* ke-4 (ke-empat) yang pada pokoknya memohon agar “*Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dan immateril Penggugat yakni :Kerugian Materil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); Kerugian Immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), secara langsung, tunai dan sekaligus kepada Penggugat*” akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 PPJB menyatakan “*Apabila terjadi sengketa atau proses balik nama sertifikat tidak dapat dilaksanakan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dengan ini kedua belah pihak sepakat bahwa pihak pertama akan mengembalikan penuh seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua*”. Berdasarkan hal tersebut, oleh karena Tergugat telah dinyatakan lalai dalam memenuhi perikatan berupa PPJB tersebut dan



telah dinyatakan ingkar jainji, sehingga menurut Majelis Hakim, Penggugat berhak untuk meminta ganti rugi berupa pemenuhan perjanjian yaitu dengan mengganti rugi atas pembayaran uang muka (*down payment*) yang telah dibayarkan oleh Penggugat sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) secara langsung, tunai dan sekaligus yang belum dikembalikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum lainnya sehubungan dengan kerugian immaterial yang dimintakan oleh Penggugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), Majelis Hakim berpedoman pada beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia mengatur masalah ganti rugi, yaitu sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1983, tertanggal 28 Mei 1984 menyatakan: "*Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai ganti rugi karena tidak disertai dengan bukti-bukti maka harus ditolak*";
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 19 K/Sip/1983, tertanggal 3 September 1983 menyatakan: "*Bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex facti, maka gugatan ganti rugi tersebut tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa selama persidangan, Penggugat ternyata terbukti tidak memberikan rincian serta bukti-bukti mengenai kerugian immateril tersebut. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat mengenai ganti kerugian immateril haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka *petitum* ke-4 (ke-empat), oleh karena petitum yang dikabulkan hanya sekedar mengenai ganti kerugian materiil sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), sedangkan mengenai ganti kerugian materiil dinyatakan ditolak, maka *petitum* ke-4 (ke-empat) beralasan untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap *petitum* ke-5 (kelima) yang memohon agar "Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) harta-harta Tergugat", Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena selama persidangan perkara *a quo* berlangsung, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan terhadap obyek sengketa serta syarat-syarat untuk dapat dikabulkannya suatu permohonan sita jaminan oleh Pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 722 RV tidak terpenuhi secara objektif dan realistis, maka tuntutan mengenai hal ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa sedangkan mengenai *petitum* ke-6 (ke-enam) yang memohon agar menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*, terhadap *petitum* ini, menurut Majelis Hakim, *petitum* ini tidak bertentangan dengan hukum dan prinsip keadilan, sehingga perlu diperintahkan agar Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, sehingga *petitum* ke-6 (ke-enam) tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-7 (ketujuh), yang pada pokoknya memohon untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai memenuhi Putusan ini. Terhadap permohonan uang paksa tersebut, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2331K/Pdt/2008 menyatakan jika penghukuman pembayaran sejumlah uang tidak dapat dikenakan uang paksa (*dwangsom*). Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 606a RV yang mengatur bahwa sepanjang suatu keputusan Hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, sepanjang atau setiap kali terhitung tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan Hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa. Berdasarkan hal tersebut, oleh karena dalam putusan ini mengandung putusan untuk membayar sejumlah uang, maka terhadap *petitum* ke-7 (ketujuh) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-8 (kedelapan) tentang permohonan putusan serta merta, Majelis Hakim berpendirian bahwa putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang sangat eksepsional sebagaimana dimaksud Pasal 191 RBg, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Penggugat tersebut tidak disertai alasan-alasan yang mendesak dan eksepsional sebagaimana dimaksud dalam ketentuan-ketentuan di atas, maka Majelis Hakim menilai tidak ada urgensinya untuk mengabulkan permohonan tersebut. Dengan demikian, *petitum* ke-8 (kedelapan) tentang permohonan untuk dijatuhkannya putusan serta merta tersebut adalah tidak berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat dan Turut Tergugat adalah pihak yang kalah,



sehingga kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang besarnya ditentukan sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini, oleh karenanya terhadap *petitum* ke-9 (kesembilan) gugatan Penggugat, patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua *petitum* gugatan Penggugat dikabulkan, maka terhadap *petitum* gugatan ke-1 (kesatu), gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian serta ditolak untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan, Pasal 192 Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura atau RBg (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*, Stb. 1927-227), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Notaris Rita Ariyanti, SH., M.Kn. (Turut Tergugat) antara PT Sumber Anugerah Kencana (Penggugat) dengan Azman (Tergugat);
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak bersedia mengembalikan uang *down payment* (DP) pembelian tanah dengan total sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat karena adanya sengketa atas objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 8 November 2022 yang dibuat oleh Notaris Rita Ariyanti, SH., M.Kn. adalah merupakan perbuatan Wanprestasi, karena perbuatan Tergugat telah nyata-nyata melanggar kesepakatan pada Pasal 5 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yang menyatakan :
"Apabila terjadi sengketa atau proses balik nama sertifikat tidak dapat dilaksanakan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dengan ini kedua belah pihak sepakat bahwa pihak pertama akan mengembalikan penuh seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua";
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) secara langsung, tunai dan sekaligus kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp585.000,00 (lima ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sengeti, pada hari Kamis tanggal 30 November 2023, oleh kami, Albon Damanik, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Andi Setiawan, S.H. dan Mohammad Harzian Rahmatsyah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sengeti Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt tanggal 9 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 7 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Muhammad Sjafrudin, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sengeti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga ke domisili elektronik Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Ttd.

Andi Setiawan, S.H.

Ttd.

Mohammad Harzian Rahmatsyah, S.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Muhammad Sjafrudin, S.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|---------------------|------|------------|
| - Biaya Pendaftaran | : Rp | 30.000,00 |
| - Biaya ATK | : Rp | 75.000,00 |
| - Biaya Panggilan | : Rp | 440.000,00 |

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2023/PN Snt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PNBP Panggilan	: Rp	20.000,00
- Materai	: Rp	10.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
Jumlah	: Rp	585.000,00 (lima ratus delapan puluh lima ribu rupiah)