



PUTUSAN

Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HARRYMAN**, bertempat tinggal di Jalan Rejosari Rt. 002 Rw. 002 Desa Membalong, Kecamatan Membalong, Kabupaten Belitung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HERIYANTO, S.H., M.H., DENDY MATRA NAGARA, S.H., dan HENDERA WANG INDERA, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum** pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum **HERIYANTO, S.H., M.H. & Rekan**, yang beralamat di Jalan Membalong No. 38 RT. 018 RW. 007 Kelekak Usang, Perawas, Tanjungpandan, Belitung, Prov. Kep. Bangka Belitung, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 06/HY&R/SK.KH/PDT/II/2023 tanggal 24 Februari 2023, Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT 1**;

**Ny. LIA JUANA**, bertempat tinggal di Taman Modern Blok H. 3/8 Rt. 018 Rw. 006 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HERIYANTO, S.H., M.H., DENDY MATRA NAGARA, S.H., dan HENDERA WANG INDERA, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum** pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum **HERIYANTO, S.H., M.H. & Rekan**, yang beralamat di Jalan Membalong No. 38 RT. 018 RW. 007 Kelekak Usang, Perawas, Tanjungpandan, Belitung, Prov. Kep. Bangka Belitung, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 06/HY&R/SK.KH/PDT/II/2023 tanggal 24 Februari 2023, Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT 2**;

**IRWAN FEBRIAN**, bertempat tinggal di Biru Laut VII/10/15 Rt. 006 Rw. 011 Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HERIYANTO, S.H., M.H., DENDY MATRA NAGARA, S.H., dan HENDERA WANG INDERA, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum** pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum **HERIYANTO, S.H., M.H. & Rekan**, yang beralamat di Jalan

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membalung No. 38 RT. 018 RW. 007 Kelekak Usang, Perawas,  
Tanjungpandan, Belitung, Prov. Kep. Bangka Belitung,  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:  
06/HY&R/SK.KH/PDT/II/2023 tanggal 24 Februari 2023,  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT 3**;

## LAWAN:

**YUNY FAJARWATY**, Alamat di JL Patin, RT : 006/002, Kelurahan Ampui,  
Kecamatan Pangkal Balam, Kota Pangkalpinang, memberikan  
kuasa kepada WAHYU PAMUNGKAS NUGRAHA, S.H., M.H.,  
RAKHMAT WIJAYA, S.H., TIKA YULITA, S.H. dan MUHAMMAD  
NUR ALAM, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum yang  
tergabung pada ADW LAW OFFICE, beralamat di Jalan Bhineka  
RT 27/10 No. 2 Kelurahan Paal Satu, Kecamatan  
Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, Provinsi Kepulauan  
Bangka Belitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 032/  
SKK/ADW/VII/2023 tertanggal 24 Juli 2023;  
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 1**;

**ANDI SAPUTRA**, Alamat di JL Bukit Rawe, RT : 020/003, Desa Aik Pelempang  
Jaya, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung,  
memberikan kuasa kepada WAHYU PAMUNGKAS NUGRAHA,  
S.H., M.H., RAKHMAT WIJAYA, S.H., TIKA YULITA, S.H. dan  
MUHAMMAD NUR ALAM, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum  
yang tergabung pada ADW LAW OFFICE, beralamat di Jalan  
Bhineka RT 27/10 No. 2 Kelurahan Paal Satu, Kecamatan  
Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, Provinsi Kepulauan  
Bangka Belitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor  
033/SKK/ADW/VII/2023 tertanggal 25 Juli 2023;  
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 2**;

**EDI SISWAYA**, Alamat di JL Gatot Subroto, RT : 009/005, Desa Air Saga,  
Kecamatan Tanjungpandan, memberikan kuasa kepada WAHYU  
PAMUNGKAS NUGRAHA, S.H., M.H., RAKHMAT WIJAYA, S.H.,  
TIKA YULITA, S.H. dan MUHAMMAD NUR ALAM, S.H. Advokat  
dan Konsultan Hukum yang tergabung pada ADW LAW OFFICE,  
beralamat di Jalan Bhineka RT 27/10 No. 2 Kelurahan Paal  
Satu, Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, Provinsi

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Kepulauan Bangka Belitung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
Nomor 034/ADW/VII/2023 tertanggal 26 Juli 2023;  
selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 1**;

**Tn. ERWIN, S.H., M.H., M.Kn**, Alamat di Air Kolong I No. 80, Kelurahan Parit,  
Kecamatan Tanjungpandan, Kabupaten Belitung, Provinsi Kep.  
Bangka Belitung;  
selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat 2**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpandan pada tanggal 6 Juni 2023 dalam Register Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn, telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan dalil posita dan petitum sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2018 antara Para Penggugat yang diwakili oleh Turut Tergugat I selaku kuasa dari Para Penggugat telah melakukan perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: **06 tanggal 03-12-2018** (tiga Desember tahun duaribu delapanbelas), oleh karena itu Akta Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut telah mengikat para pihak yang menandatangani;
2. Bahwa perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut terjalin karena Para Penggugat berniat untuk menjual sejumlah **101 (seratus satu) bidang tanah** miliknya (**tersebut di dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03-12-2018**) melalui kuasanya yaitu Turut Tergugat I, dan Tergugat I juga berniat untuk membeli tanah milik Para Penggugat dengan harga yang disepakati Para Penggugat dengan Tergugat I adalah Rp. 5.950.000.000,- (lima milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa berdasar kesepakatan antara Para Penggugat yang diwakili oleh Turut Tergugat I dengan Tergugat I yang kemudian dituangkan di dalam

*Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

klausul Pasal 2 Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03-12-2018, Tergugat I akan melakukan pembayaran kepada Para Tergugat dengan cara bertahap, yaitu:

- 3.1. Tahap Pertama, Tergugat I akan melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) **pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah a quo;**
- 3.2. Tahap Kedua, Tergugat I akan melakukan pembayaran sebesar Rp. 1.975.000.000,- (satu milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) pada saat Ijin Usaha Pertambangan telah terbit dari Gubernur dan Penyerahan Hak atas SKT (Surat Keterangan Tanah) tersebut ke Pihak Kedua telah selesai;
- 3.3. Tahap Ketiga, yaitu sejumlah Rp. 2.975.000.000,- (dua milyar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) telah disepakati oleh Para Penggugat dengan Tergugat I, akan dilakukan pembayaran dengan cara dikonpensasikan dengan royalti sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) per kubik sampai dengan produksi dilahan tersebut selesai.
4. Bahwa ternyata Tergugat I sebagaimana yang telah disepakati dalam tahapan pembayaran yang dituangkan di dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03-12-2018, hanya melakukan pembayaran kepada Para Penggugat melalui transfer pada tanggal 19 Desember 2018 yang dilakukan penyetorannya oleh Tergugat II yaitu sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dan pembayaran tahap pertama oleh Tergugat I yang penyetorannya dilakukan oleh Tergugat II tersebut **jelas tidak sesuai dengan kesepakatan** yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
5. Bahwa terhadap sisa kekurangan pembayaran tahap pertama yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ternyata juga tidak kunjung dibayarkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat, hingga pada akhirnya setelah 10 (sepuluh) bulan kemudian yaitu tepatnya pada tanggal 06 September 2019, Turut Tergugat I yang diketahui sebagai kuasa jual Para Penggugat menandatangani Surat Pernyataan Bersama dengan Tergugat II yang pada pokoknya pada point pertama dan kedua, Tergugat I selaku Kuasa Jual Para Penggugat dengan Tergugat II

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyepakati jika sisa kekurangan pembayaran tahap pertama (DP) sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II **paling lambat 1 (satu) minggu sejak kesepakatan (Surat Pernyataan Bersama) ditandatangani;**

6. Bahwa ternyata seminggu setelah Surat Pernyataan Bersama tanggal 06 September 2019 ditandatangani, baik Tergugat I maupun Tergugat II **tidak kunjung juga melaksanakan kewajiban untuk melakukan pelunasan pembayaran tahap pertama** yaitu sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat dan/atau kepada Turut Tergugat I selaku Kuasa Jual Para Penggugat, bahkan hingga waktu **1 (satu) tahun kemudian** baik Tergugat I maupun Tergugat II **tidak juga melaksanakan kewajiban** untuk melakukan pembayaran terhadap sisa pembayaran tahap pertama kepada Para Penggugat dan atau Kuasa Jual nya yaitu Turut Tergugat I;
7. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak jelas dan tidak kunjung melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pelunasan terhadap pembayaran tahap pertama sebagaimana telah disepakati bersama baik sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03-12-2018 maupun Surat Pernyataan Bersama tanggal 06 September 2019, maka Para Penggugat yang diwakili oleh Turut Tergugat I selaku Kuasa Jual Tanah Para Penggugat melakukan kesepakatan dengan Tergugat I **untuk melakukan pembatalan penjualan terhadap sebagian tanah** yang telah disepakati sebelumnya di dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03-12-2018. Adapun sebagian tanah yang dibatalkan untuk dilakukan jual beli oleh Para Penggugat kepada Tergugat I adalah sebanyak **18 (delapan belas) bidang tanah** sebagaimana tertuang di dalam Akta Pembatalan Nomor: 05 tanggal 10-02-2021 (sepuluh bulan Februari tahun duapuluhsatu) yang dibuat oleh Turut Tergugat II;
8. Bahwa antara Para Penggugat yang diwakili oleh Turut Tergugat I dan Tergugat I dalam melakukan kesepakatan pembatalan terhadap sebagian tanah yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018 tidak membahas maupun mencantumkan klausul mengenai perubahan mengenai tahapan pembayaran pada tahap pertama dan tahap kedua, maupun tahap ketiga di dalam Akta Pembatalan Nomor: 05 tanggal 10-02-2021,

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.

#### 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

meskipun telah dilakukan pembatalan penjualan tanah oleh Para Penggugat kepada Tergugat I terhadap 18 (delapan belas) bidang tanah. Namun untuk pembayaran tahap ketiga oleh Tergugat I kepada Para Penggugat, nantinya nilai sisa pembayaran akan disesuaikan dengan luas tanah yang masih ada di dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018 setelah dikurangkan dengan luas tanah yang terdapat di dalam Akta Pembatalan Nomor: 05 tanggal 10-02-2021;

9. Bahwa setelah perikatan sebagaimana tertuang di dalam Akta Pembatalan Nomor: 05 tanggal 10-02-2021, dari pihak Tergugat I tidak pernah ada kabar lagi mengenai tindak lanjut mengenai pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018, keadaan ini jelas sangat merugikan Para Penggugat karena tidak mendapatkan kepastian dari pelaksanaan perjanjian tersebut, sedangkan Para Penggugat **telah terikat tidak dapat melakukan perikatan jual beli kepada pihak lain** terhadap tanah yang telah diperjanjikan dengan Tergugat I, selain itu juga Para Penggugat **tidak dapat memanfaatkan tanah yang telah diperjanjikan** dengan Tergugat I untuk diolah dan diusahakan sehingga dapat menghasilkan pendapatan bagi Para Penggugat;
10. Bahwa selain itu dari Turut Tergugat I selaku Kuasa Jual Para Penggugat juga tidak ada progress apapun terkait dengan upaya untuk memastikan pelaksanaan dari perjanjian, bahkan Turut Tergugat I juga susah untuk dihubungi oleh Para Penggugat. Atas dasar tersebut, Para Penggugat kemudian mencabut kuasa yang pernah diberikannya kepada Turut Tergugat I sebagai Kuasa Jual Para Penggugat berdasar Akta Pencabutan Kuasa Nomor: 01 tanggal 04-08-2022, Akta Pencabutan Kuasa Nomor: 02 tanggal 04-08-2022, dan Akta Pencabutan Kuasa Nomor: 03 tanggal 04-08-2022;
11. Bahwa untuk selanjutnya Para Penggugat melalui Turut Tergugat II berusaha untuk menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan kewajibannya pembayaran tahap pertama kepada Para Penggugat, namun faktanya upaya yang dilakukan oleh Turut Tergugat II tersebut tidak mendapatkan respon yang baik dari Tergugat I;
12. Bahwa jelas perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I sejak tanggal 03 Desember 2018 hingga saat diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Tanjungpandan (**lebih kurang 5 tahun**) telah

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.

#### 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)



merugikan Para Penggugat. Oleh sebab itu, supaya tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar kepada diri Para Penggugat, maka Para Penggugat beretiked untuk mengakhiri perikatan dengan Tergugat I dan Tergugat II yang sebelumnya diwakili oleh Turut Tergugat I selaku Kuasa Jual Para Penggugat sebagaimana tertuang di dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018;

13. Bahwa keputusan Para Penggugat yang pada akhirnya berkehendak untuk mengakhiri kesepakatan dengan Tergugat I sebagaimana tertuang di dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018, dikarenakan Tergugat I telah wanprestasi dan ingkar janji untuk melaksanakan kewajibannya tahap pertama saja hingga waktu lebih kurang 5 (lima) tahun, bagaimana dengan pelaksanaan kewajiban pembayaran tahap kedua ...? yang faktanya hingga saat ini juga belum ada kejelasan. Maka supaya Para Penggugat tidak mengalami kerugian yang berkepanjangan, Para Penggugat menghendaki Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018 dan Surat Pernyataan Bersama tanggal 06 September 2019 yang dibuat oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk dibatalkan;

14. Bahwa Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan, pembatalan suatu perjanjian harus dimintakan kepada Hakim, walaupun syarat batal dalam perjanjian telah terpenuhi, seandainya syarat batal tidak diperjanjikan, maka Hakim dapat menunda/memperpanjang jangka waktu perjanjian untuk waktu paling lama satu (1) bulan lagi, sedangkan Pasal 1267 nya, tuntutan suatu perjanjian dapat disertai dengan tuntutan penggantian biaya, kerugian dan bunga, atau memaksakan pihak yang melakukan wanprestasi agar memenuhi prestasinya sesuai apa yang telah disepakati dalam perjanjian, dengan dasar hukum di atas maka sudah sepatutnya menurut hukum Para Penggugat mengajukan gugatan pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018 dan Surat Pernyataan Bersama tanggal 06 September 2019;

15. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah mengalami kerugian selama waktu lebih kurang 5 (lima) tahun, yang disebabkan tidak dapat memanfaatkan dan memperoleh hasil keuntungan dari tanah yang telah diperjanjikan dengan Tergugat I, maka uang muka untuk pembayaran tahap pertama yang telah dibayarkan oleh Tergugat I yang penyetorannya melalui transfer bank dilakukan oleh Tergugat II yaitu

*Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*



sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) adalah sah menjadi hak Para Penggugat, dan oleh karenanya Para Penggugat tidak diwajibkan untuk mengembalikannya kepada Tergugat I maupun Tergugat II;

16. Bahwa dengan diajukannya gugatan pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018, maka Para Penggugat mohon ditetapkan Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), hal ini karena gugatan pembatalan perjanjian yang diajukan oleh Para Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan tidak terbantah kebenarannya, maka secara hukum berdasarkan Pasal 180 HIR/191 (1) Rbg dan Pasal 54 serta Pasal 547 Rv Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 3 Tahun 2000, Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tanjungpandan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan yang menyatakan putusan dalam perkara ini dapat di jalankan lebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Demikian dasar hukum dan alasan-alasan gugatan Para Penggugat, selanjutnya kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tanjungpandan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan:
  - 2.1. Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018;
  - 2.2. Surat Pernyataan Bersama tanggal 06 September 2019;
  - 2.3. Akta Pembatalan Nomor: 05 tanggal 10-02-2021;
  - 2.4. Akta Pencabutan Kuasa Nomor: 01 tanggal 04-08-2022;
  - 2.5. Akta Pencabutan Kuasa Nomor: 02 tanggal 04-08-2022; dan
  - 2.6. Akta Pencabutan Kuasa Nomor: 03 tanggal 04-08-2022;Adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi terhadap Para Penggugat sehingga menyebabkan kerugian pada diri Para Penggugat;
4. Menyatakan batal terhadap Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018 antara Para Penggugat dengan Tergugat I





yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II yaitu Tn. Erwin, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Belitung, dibatalkan karena gugatan pembatalan dengan segala akibat hukumnya;

5. Menyatakan batal terhadap Surat Pernyataan Bersama tanggal 06 September 2019 yang dibuat oleh Tergugat I dengan Turut Tergugat I;
6. Menyatakan uang muka untuk pembayaran tahap pertama yang telah dibayarkan oleh Tergugat I yang penyetorannya melalui transfer bank dilakukan oleh Tergugat II yaitu sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) adalah sah menjadi hak Para Penggugat, dan oleh karenanya Para Penggugat tidak diwajibkan untuk mengembalikannya kepada Tergugat I maupun Tergugat II;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi isi putusan pengadilan dalam perkara ini dengan segala akibat hukumnya;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam gugatan ini menurut hukum yang berlaku;

Atau apabila Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tanjungpandan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat 1, Tergugat 2, Turut Tergugat 1 masing-masing menghadap Kuasanya, sedangkan Turut Tergugat 2 hadir sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Endi Nursatria, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri TanjungPandan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat 1, Tergugat 2, dan Turut Tergugat 1 memberikan jawaban secara melalui Sistem Informasi Elektronik tanggal 5 September 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

**I. Dalam Eksepsi:**

**1. Eksepsi *Obscur Libel***

**a. Perjanjiaan Jual-Beli Tanah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tidak didasarkan pada Asas Terang dan Tunai**

Bahwa terhadap Jual Beli yang dilakukan antara Para Penggugat dan Para Tergugat harus memenuhi azas Terang dan Tunai yang mana pada azas Terang di Jelaskan Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

- 1. Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;**
2. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Bahwa demi menjamin atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan tanah ini seusai dengan azas Terang tidak dijelaskan dalam Gugatan Para Penggugat Status tanah, Pemegang Hak dan Keabsahan hak yakni dalam posita 2 yakni

*Halaman 10 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*



“karena Para Penggugat berniat untuk menjual sejumlah 101 (seratus satu) bidang tanah miliknya”. Sehingga dari semua berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara dikategorikan sebagai Perjanjian Batal Demi Hukum karena Hal Tertentu dalam Syarat Sah Perjanjian Objek yang di Perjanjikan menjadi tidak Jelas sedangkan Pembeli Sudah Membayarkan Sebesar Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), sekiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini **untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaad);**

**b. Adanya kekeliruan dalam Gugatan Para Penggugat;**

Bahwa terhadap Akta Perjanjian Jual-Beli tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 tersebut, Tergugat I sudah melakukan sebagian kewajibannya yaitu telah membayar uang sebesar Rp 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang disetorkan ke bank oleh Tergugat II dan telah diterima oleh para Penggugat sebagai pembayaran atas tanah Para Penggugat yang dijual kepada Tergugat I. Dari pembayaran dan Akta Perjanjian Jual-Beli tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 yang telah disepakati tersebut berarti hak atas tanah yang telah dibeli oleh Tergugat I dari Para Penggugat menjadi Hak milik Tergugat I, yang mana belum selesainya pembayaran oleh Tergugat I tidak dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian oleh Para Penggugat karena terhadap pembayaran yang belum selesai tersebut memberikan akibat hukum kepada Tergugat I atas dasar utang-piutang dan bukan pembatalan terhadap Akta Perjanjian yang telah dilaksanakan sebagian.

Bahwa Para Penggugat tidak berhak meminta pembatalan sepihak terhadap perjanjian yang sudah disepakati dan telah dilaksanakan sebagian ini oleh Tergugat I dan Tergugat II, karena adanya Hak Tergugat I yang juga harus diperhitungkan sehingga dalil para penggugat sebagaimana yang termuat dalam Posita angka 12, angka 14 dan Posita angka 16 serta yang termuat pada Petitum angka 4 yaitu pada pokoknya untuk meminta pembatalan terhadap Akta Perjanjian Jual-Beli tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember adalah dalil yang keliru, dengan adanya kekeliruan dalam gugatan Para Penggugat tersebut diatas maka dapat dijadikan alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini **untuk menyatakan**

*Halaman 11 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*



**Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaad*);**

**c. Adanya ketidakjelasan dan Kontradiksi dalam Petitum Gugatan Para Penggugat;**

Bahwa ketidakjelasan Petitum gugatan para Penggugat terlihat dari Petitum angka 4 Para Penggugat yang pada pokoknya meminta terhadap Akta Perjanjian Jual-Beli tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 tersebut dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, sedangkan Petitum Para Penggugat pada angka 6 pada pokoknya yaitu Para Penggugat tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang sebesar Rp 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat.

Bahwa Petitum angka 4 yang dimintakan oleh Para Pengugat untuk dibatalkan Akta perjanjian Jual-Beli tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 dengan segala akibat hukumnya, memberi pengertian bahwa semua kewajiban Tergugat I untuk membayarkan apa yang termuat dalam Akta perjanjian Jual-Beli tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 tersebut menjadi lepas, sehingga seharusnya uang muka yang telah dibayarkan oleh Tergugat I sebagaimana yang didalikan Para Penggugat dalam Posita angka 3 poin 3.1., menjadi batal dan para Penggugat harus mengembalikan kepada Tergugat I. Bahwa dengan adanya ketidakjelasan dan pertentangan antara Petitum 4 dengan Petitum 6 tersebut, cukup berlasan bagi yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**II. Dalam Pokok Perkara**

**Jawaban Tergugat I**

1. Bahwa segala dalil yang telah Tergugat I uraikan dan tertuang dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat I;
3. Bahwa terhadap Posita angka 1, angka 2 dan angka 3 adalah benar Tergugat I terikat dalam Akta Perjanjian Jual-Beli Tanah tanah Nomor :

*Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06 tanggal 03 Desember 2018 sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat;

1. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 4, angka 5 dan angka 6 mengakui benar terjadinya isi perjanjian jual-beli tanah yang dilakukan oleh para Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga untuk suatu perjanjian yang telah dilakukan dan dijalankan sebagian mengikat para Pihak dalam perjanjian tersebut dan tidak bisa dibatalkan secara sepihak baik oleh Para Penggugat maupun Para Tergugat;

Bahwa untuk kekurangan bayar yang tersisa tersebut akan tetap Tergugat I penuhi sesuai dengan kesepakatan awal perjanjian dan Tergugat I maupun Tergugat II tidak melepaskan tanggungjawab bayar yang mana hal ini terbukti dengan diakuinya oleh Tergugat I maupun Tergugat II mengenai adanya kekurangan bayar yang juga diketahui langsung oleh Para Penggugat dan Para Penggugat menerima hal tersebut, sehingga kekurangan bayar yang didalilkan oleh Para Penggugat tidak dapat dijadikan alasan serta merta bagi Para Penggugat untuk membatalkan Akta Perjanjian Jual-Beli Tanah tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 yang telah disepakati;

5. Bahwa Para Tergugat membantah dengan tegas dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 8 karena apabila terjadinya pembatalan perjanjian antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tersebut, maka Para Pihak dalam perjanjian tidak memiliki kewajiban lagi untuk melaksanakan isi perjanjian yang pernah disepakati. Yang mana dalam perkara ini, Para Penggugat meminta untuk dibatalkannya Akta Perjanjian Jual-Beli Tanah tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 sedangkan Hak Tergugat I (yaitu uang pembayaran tanah sebesar sebesar Rp 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang telah diterima Para Penggugat tersebut, diklaim oleh Para Penggugat sebagai Hak nya. Hal ini tentunya merugikan Tergugat I dan hanya memberi keuntungan yang tidak didasarkan pada niat baik dari Para Penggugat dalam membuat dan melakukan suatu perjanjian;
6. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 9 tersebut merupakan dalil yang menyudutkan Para Tergugat, namun pada kenyataannya tanah yang menjadi objek dalam Akta Perjanjian Jual-Beli Tanah tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 telah dilaksanakan pembayarannya oleh Tergugat I dan untuk tanah lainnya sudah

Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.





disepakati untuk dibatalkan jual-belinya oleh Para pihak baik Para Penggugat maupun Para Tergugat, sehingga tidaklah jelas apabila Para Penggugat masih mendalilkan bahwa Para Penggugat mengalami kerugian karena Tergugat I pun telah membayar atas jual-beli tanah tersebut sehingga apabila benar terjadi pembatalan maka pihak yang sangat dirugikan adalah Tergugat I karena tanah yang sudah dibayar oleh Tergugat I akan beralih menjadi Hak Para Penggugat dan uang pembayaran yang telah dibayarkan diklaim Para Penggugat menjadi hak-nya sehingga pihak yang benar-benar dirugikan adalah Tergugat I, dengan uraian tersebut diatas terhadap dalil Para Penggugat pada angka 9 ini haruslah ditolak;

7. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat di angka 11 karena Tergugat I masih mengakui adanya kekurangan bayar yang seharusnya dilakukan oleh Tergugat I akan tetapi untuk kekurangan pembayaran tersebut telah Tergugat I serahkan sepenuhnya kepada Tergugat II;
8. Bahwa Tergugat I membantah dengan tegas terhadap Posita Gugatan Para Penggugat angka 12 karena terhadap perjanjian jual-beli tanah yang telah disepakati oleh Para Penggugat dengan para Tergugat tersebut tidak hanya memberi kerugian untuk Para Penggugat akan tetapi Para Tergugat juga mengalami kerugian terlebih Tergugat I karena Tergugat I telah membayar atas jual-beli tersebut, sehingga Para Penggugat tidak bisa untuk meminta pembatalan terhadap perjanjian jual-beli tersebut;
9. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada Posita angka 14 mendalilkan Para Tergugat telah lalai dalam memenuhi prestasinya dalam perjanjian yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Para Tergugat, sedangkan dalam Petitum Gugatan pada angka 4 meminta untuk pembatalan Akta Perjanjian, yang mana harusnya yang dimintakan oleh Para Penggugat bukanlah untuk pembatalan perjanjian akan tetapi untuk memenuhi Prestasi yang lalai dilaksanakan tersebut.

Bahwa dari uraian tersebut diatas, telah jelas bahwa Para Penggugat telah keliru dalam merumuskan suatu gugatan dan bertentangan antara apa yang didalilkan dengan apa yang dimintakan, sehingga terhadap dalil Gugatan pada angka 14 haruslah ditolak;

*Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*



10. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada Posita angka 15 dan angka 16 tersebut dibantah dengan tegas oleh Tergugat I karena apabila Para Penggugat menghendaki terjadinya pembatalan terhadap Akta Perjanjian Jual-Beli Tanah tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 tersebut maka uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat I harus dikembalikan kepada Tergugat I;

**Jawaban Tergugat II**

1. Bahwa segala dalil yang telah Tergugat II uraikan dan tertuang dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II membenarkan dalil gugatan Para Penggugat pada Posita angka 1, 2 dan 3 terkait adanya perjanjian jual-beli antara Para Penggugat dengan para Tergugat yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual-Beli Tanah tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat II membenarkan dalil gugatan Para Penggugat pada Posita angka 4 karena benar Turut Tergugat I yang melakukan penyetoran uang sebesar sebesar Rp 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari Tergugat I (selaku Pembeli) dan uang tersebut telah diterima oleh Para Pengugat (selaku Penjual);
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka 5 adalah benar Tergugat II yang akan bertanggung jawaban untuk pelunasan sisa pembayaran tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat I (selaku Pembeli);
6. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Para Penggugat angka 6 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran terhadap sisa pembayaran karena Tergugat II tidak pernah melepaskan tanggungjawab bayar tersebut dan Tergugat II pun mengakui jika ada sisa pembayaran yang harus diselesaikan;  
Bahwa untuk sisa Pembayaran Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut akan Tergugat II bayarkan kepada para Penggugat,



dari total 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) yang telah disepakati sebelumnya dalam jangka waktu 6 (Enam) Bulan kedepan;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat pada angka 7 adalah dalil yang keliru karena baik Tergugat I maupun Tergugat II masih mengakui dan tidak melepaskan tanggungjawabnya untuk melakukan sisa Pembayaran Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, hanya saja untuk pembayaran tersebut akan dilakukan oleh Tergugat II;
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat angka 8, 9, 10, 11 dan 12 tidak akan Tergugat II tanggap lebih lanjut karena tidak berkaitan dengan Tergugat II;
9. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada angka 13, 14, 15 dan 16 yang pada pokoknya meminta pembatalan atas perjanjian jual-beli antara Para Penggugat (pemilik tanah) dengan Tergugat I (selaku pembeli) yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Jual-Beli Tanah tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 adalah dalil yang sesat;  
Bahwa apabila benar terjadi pembatalan Akta Perjanjian Jual-Beli Tanah tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018, maka pihak yang mengalami kerugian tidak hanya Para Penggugat akan tetapi Tergugat I juga mengalami kerugian, karena Hak atas tanah yang menjadi objek jual-beli tersebut akan beralih sepenuhnya menjadi Hak Para Penggugat, sedangkan Para Penggugat menyatakan uang pembayaran tanah sebesar Rp 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) menjadi hak Para Penggugat, seharusnya jika terjadi pembatalan maka Tergugat I juga lepas dari segala kewajiban yang timbul akibat perjanjian tersebut.  
Bahwa dalil-dalil Para Penggugat tersebut hanyalah dalil yang memberikan keuntungan untuk diri Para Penggugat dan merugikan hak Tergugat I sehingga dalil-dalil Para Penggugat yang meminta pembatalan terhadap Akta Perjanjian Jual-Beli Tanah tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 tanpa adanya pengembalian uang pembayaran tanah sebesar Rp 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat I dalil yang harus ditolak karena hanya menguntungkan Para Penggugat dan merugikan Tergugat I;

#### **Jawaban Turut Tergugat I**

*Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala dalil yang telah Tergugat II uraikan dan tertuang dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat I adalah pihak perantara antara Penjual (Para Penggugat) dengan Pembeli (Para Tergugat);
3. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan adanya perjanjian jual-beli tanah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam Posita angka 1, angka 2, angka 3 dan angka 4;
4. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat pada Posita angka 5 dan angka 6 adalah benar Tergugat I masih memiliki kekurangan bayar kepada Para Penggugat akan tetapi sudah disanggupi oleh Tergugat I untuk dilakukan pelunasan sisa bayar tersebut;
5. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan adanya kesepakatan pembatalan sebagian terhadap jual-beli tanah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana dalil gugatan para Penggugat angka 7;
6. Bahwa dalil gugatan Para Pengugat sebagaimana termuat dalam Posita angka 8 dan angka 9 adalah perjanjian jual-beli yang memberikan akibat langsung terhadap pihak pemilik tanah itu sendiri (Para Penggugat) dengan Tergugat I sebagai Pembeli, sehingga Turut Tergugat I tidak akan menanggapi lebih lanjut dalil gugatan Para Penggugat Posita angka 8 dan angka 9 tersebut;
7. Bahwa Turut Tergugat I membantah dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat pada Posita angka 10 karena Turut Tergugat I selalu berusaha untuk melaksanakan kewajibannya dengan sebagai kuasa jual Para Penggugat;  
Bahwa Turut Tergugat I tidak pernah melepas tanggungjawabnya sebagai Kuasa Jual para Pengugat akan tetapi nyatanya Para penggugat sendiri yang tidak lagi memberikan kepercayaan untuk Turut Tergugat I dengan dicabutnya hak Turut Tergugat I sebagai Kuasa Jual para Penggugat sehingga dalil gugatan Para Penggugat angka 10 ini haruslah ditolak;
8. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat selebihnya yaitu Posita gugatan angka 11, 12, 13, 14, 15 dan 16 tidak akan Turut Tergugat I tanggapi lebih lanjut karena tidak Turut Tergugat I tidak berkaitan dengan Turut Tergugat I sehingga patut untuk dikesampingkan;

Halaman 17 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.

#### Disclaimer

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



Bahwa berdasarkan dalil-dalil Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut diatas, Para Tergugat dan Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpandan yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA**

**PRIMAIR**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;

**SUBSIDAIR**

Apabila majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 1 Agustus 2023 yang untuk meringkas uraian dalam Putusan ini, terhadap Replik Penggugat tersebut dianggap telah termuat dalam Putusan ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 8 Agustus 2023 yang untuk meringkas uraian dalam Putusan ini, terhadap Duplik tersebut dianggap telah termuat dalam Putusan ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah menyerahkan bukti surat-surat berupa :

1. Fotocopy Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 13 Tanggal 16-11-2018, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-1**;

*Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 Tanggal 03-12-2018 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II dari Turut Tergugat I selaku Kuasa Jual Para Penggugat I kepada Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-2;**
3. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 119/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 23 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.1;**
4. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 124/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 23 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.2;**
5. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 97/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.3;**
6. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 110/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.4;**
7. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 141/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 28 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.5;**
8. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 98/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.6;**
9. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 133/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 23 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.7;**
10. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 152/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.8;**
11. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 143/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 29 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.9;**
12. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 131/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 23 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.10;**
13. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 116/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.11;**

Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.

#### 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)



14. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 127/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 23 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.12**;
15. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 120/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 23 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.13**;
16. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 115/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.14**;
17. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 151/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.15**;
18. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 144/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 29 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.16**;
19. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 98/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.17** ;
20. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 90/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.18**;
21. Fotocopy Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 96/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.19**;
22. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 100/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.20**;
23. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 93/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I., selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.21**;
24. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 94/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.22** ;
25. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 95/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.23**;

*Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 99/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.25**;
27. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 92/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I., selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.26**;
28. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 89/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.27**;
29. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 91/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.28** ;
30. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 154/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.29**;
31. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 129/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 29 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.30**;
32. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 103/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.31**;
33. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 149/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.32**;
34. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 150/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.33**;
35. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 147/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 29 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.34**;
36. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 145/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 29 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.35**;
37. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 142/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 29 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.36**;

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 135/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 28 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.37**;
39. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 101/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.39** ;
40. Surat Pelepasan Hak No. 153/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.40**;
41. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 132/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 23 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.41**;
42. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 137/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 28 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.42**;
43. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 126/ SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 23 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.43**;
44. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 113/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.44** ;
45. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 146/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 29 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.45**;
46. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 123/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 23 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.46**;
47. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 114/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.47**;
48. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 138/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 28 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.48**;
49. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 148/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.49** ;

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.

#### Disclaimer

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



50. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 100/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.50**;
51. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 136/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 28 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.51**;
52. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 132/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.52**;
53. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 124/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.53**;
54. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 126/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.54** ;
55. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 130/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.55**;
56. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 131/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.56**;
57. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 125/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.58**;
58. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 123/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.59**;
59. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 120/APH/Kec.Sp/XII/2012/ tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.60** ;
60. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 128/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.61**;
61. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 118/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.62**;

*Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*





62. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 122/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.63**;
63. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 129/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.64**;
64. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 119/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.65**;
65. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 127/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat III, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.66**;
66. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 103/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.68**;
67. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 101/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.69**;
68. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 106/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.70**;
69. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 109/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.71** ;
70. Fotocopy Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.72**;
71. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 112/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.73**;
72. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 107/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.74**;
73. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 111/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.75**;



74. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 104/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.76** ;
75. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 108/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.77**;
76. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 105/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.78**;
77. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 115/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.80**;
78. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 117/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.81**;
79. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 110/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.82** ;
80. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 113/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.83**;
81. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 97/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 4 Desember 2012 atas nama Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat I., selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.24**;
82. Fotocopy Surat Pelepasan Hak No. 103/SPH/Kec.Sp/XII/2015 tanggal 21 Desember 2015 atas nama Wahyuningsih, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.38** ;
83. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 116/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.57**;
84. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 102/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 5 Desember 2012 atas Turut Tergugat I bertindak untuk dan atas nama Penggugat II, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.67**;
85. Fotocopy Akta Pelepasan Hak No. 116/APH/Kec.Sp/XII/2012 tanggal 22 Desember 2015 atas nama Winarno, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-3.79**;

*Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*



86. Fotocopy Surat Pernyataan Bersama tanggal 06 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-4**;
87. Fotocopy Akta Pembatalan No. 05 tanggal 10 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-5** ;
88. Fotocopy Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 12 Tanggal 16-11-2018, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-6**;
89. Fotocopy Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor: 14 Tanggal 16-11-2018, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-7**;
90. Fotocopy Akta Pencabutan Kuasa Nomor: 01 Tanggal 04-08-2022 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II dari Penggugat I dan Penggugat II kepada Turut Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-8**;
91. Fotocopy Akta Pencabutan Kuasa Nomor: 02 Tanggal 04-08-2022 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II dari Penggugat II dan Penggugat I kepada Turut Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-9**;
92. Fotocopy Akta Pencabutan Kuasa Nomor: 03 Tanggal 04-08-2022 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II dari Penggugat III kepada Turut Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-10**;
93. Fotocopy Surat Somasi/Peringatan dari Para Penggugat untuk Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti **PP-11**;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat tersebut telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali terhadap bukti PP-2, PP-6 dan PP-7 yang merupakan fotocopy dari fotocopy kemudian bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan pembanding bukti surat-surat tersebut dikembalikan kepada Kuasa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasanya telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dipersidangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi SUPARLI di bawah sumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi bertempat tinggal di Desa Tanjung Kelumpang, Kecamatan Simpang Pesak, Kabupaten Belitung Timur;
  - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat I. Harryman memiliki tanah di daerah Tanjung Kelumpang dikarenakan Penggugat I. Harryman pernah menghadap kepala desa Tanjung Kelumpang dan Saksi sebagai Ketua



RT dipanggil oleh kepala desa Tanjung Kelumpang dan mendata masyarakat yang ingin melepaskan hak atas tanah atau menjual tanah atau kebunnya.;

- Bahwa Saksi kurang mengetahui berapa jumlah masyarakat yang menjual tanahnya kepada Penggugat I. Harryman;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, masyarakat berinisiatif untuk melepaskan hak atas tanah atau menjual tanahnya tersebut, bukan karena paksaan;
- Bahwa Proses perolehan hak memerlukan waktu yang cukup lama;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat I. Harryman memperoleh tanah dari masyarakat dengan sistem mengganti kerugian dan harganya merupakan kesepakatan bersama;
- Bahwa Saksi sebagai Ketua RT mengetahui sampai saat ini tidak terdapat sengketa ataupun keberatan mengenai proses pelepasan hak dari masyarakat kepada Penggugat I. Harryman;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang dibeli oleh Penggugat I. Harryman dalam proses pelepasan haknya menggunakan nama Penggugat I. Harryman sendiri atau menggunakan nama orang lain;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui surat-menyurat dari tanah yang sudah dibeli Penggugat I. Harryman tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang dibeli Penggugat I dan luasnya lebih kurang 140 (seratus empat puluh) hektar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I karena saksi pernah dihubungi oleh Penggugat I via handphone dan saksi diminta untuk menemani Tergugat I dengan tujuan untuk melihat lahan/tanah milik Penggugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tujuan Tergugat I. Yuni Fajarwati melihat lahan atau tanah milik Penggugat I. Harryman;
- Bahwa Tergugat I. Yuni Fajarwati datang melihat lahan milik Penggugat I. Harryman bersama rombongan tetapi tidak Saksi kenal;
- Bahwa Turut Tergugat I. Edi Siswaya tidak ikut bersama rombongan melihat lahan pada saat itu;
- Bahwa Saksi kenal Turut Tergugat I. Edi Siswaya pernah mengukur lahan atas permintaan Penggugat I. Harryman;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Turut Tergugat I. Edi Siswaya merupakan penerima kuasa atau bukan dari Penggugat I. Harryman;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kelanjutan dari Tergugat I. Yuni Fajarwati setelah melihat lahan tersebut;

*Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada saat itu hanya sebagian lahan saja yang dilihat oleh Tergugat I. Yuni Fajarwati;
- Bahwa Untuk menjelaskan bahwa Saksi mengetahui tanah milik Penggugat I. Harryman tersebut ada di wilayah Tanjung Kelumpang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada masalah atau persoalan apa terkait Saksi dihadirkan di persidangan ini ;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, lahan yang diperoleh dari masyarakat tersebut ke Penggugat I. Harryman digunakan untuk lahan perkebunan ;
- Bahwa Lahan tersebut bukan digunakan untuk pertambangan ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada perjanjian jual beli antara Penggugat I. Harryman dengan Tergugat I. Yuni Fajarwati. Saksi hanya sebatas disuruh menemani Tergugat I. Yuni Fajarwati untuk meninjau lahan;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, sebelum masyarakat menjual tanahnya kepada Penggugat I. Harryman belum terdapat SKT, ada beberapa tanah kepemilikan masyarakat yang hanya berdasarkan surat PBB dan ketika masyarakat menjual tanahnya kepada Penggugat I. Harryman barulah dibuatkan SKT;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui SKT tersebut dibuat atas nama Warga atau Penggugat I. Harryman;
- Bahwa pada saat itu, Saksi ada ditugaskan oleh kepala desa untuk tandatangan terkait APH pada saat proses pelepasan hak dari masyarakat kepada Penggugat I. Harryman;
- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Desa Tanjung Kelumpang;
- Bahwa Saksi menjadi Ketua RT sejak Tahun 2011;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, lahan milik Penggugat I. Harryman berada di wilayah beberapa RT yaitu di wilayah RT 12, RT 13, RT 14, RT 8, dan RT 7;
- Bahwa Lahan tersebut terdapat beberapa hamparan ;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, terdapat hamparan yang menyambung di RT 8, RT 7, RT 14 namun Saksi tidak mengetahui luas hamparan tersebut. Kemudian terdapat juga hamparan lain yang menyambung di RT 12 dan RT 13;
- Bahwa Seingat Saksi, proses peralihan hak tersebut tidak lebih dari 1 (satu) bulan;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, yang melepaskan atau menjual lahannya ke Penggugat I. Harryman tidak lebih dari 50 (lima puluh) orang;

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.

#### 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 Seingat Saksi, tidak ada komentar dari Tergugat I. Yuni Fajarwati, pada saat itu hanya melihat-lihat sebagian lahan saja, tidak keseluruhan lahan;
- Bahwa Lahan tersebut tidak ada dipasang patok-patok;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait peralihan hak maupun Kuasa dari Penggugat I. Harryman kepada orang lain;
- Bahwa Saksi mengenal Turut Tergugat I. Edi Siswaya hanya sebatas pengukur lahan dan Turut Tergugat I. Edi Siswaya bukan merupakan warga Desa Tanjung Kelumpang;
- Bahwa Saksi ikut saat Turut Tergugat I. Edy Siswaya mengukur lahan dan pada saat itu juga bersama penjual lahan dan waktu pengukuran tersebut sebelum Tergugat I. Yuni Fajarwati datang memeriksa lahan tersebut;
- Bahwa Setiap ada lahan yang akan dijual, datang Turut Tergugat I. Edi Siswaya untuk mengukur lahan ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli antara Penggugat I. Harryman dengan Tergugat I. Yuni Fajarwati;
- Bahwa Saksi tidak ada menjual tanah kepada Penggugat I. Harryman;
- Bahwa terkait bukti tersebut, Saksi pernah menanda tangani APH pada saat Nenek saksi pernah menjual lahannya kepada Penggugat I. Harryman dengan atas nama Saksi dengan luas tanah kurang lebih 1 hektar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik tambak udang yang ada di lahan milik Penggugat I. Harryman tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui pemilik lahan di Desa Tanjung Kelumpang tersebut milik Penggugat I. Harryman semenjak Penggugat I. Harryman membelinya;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi kapan Penggugat I. Harryman membeli lahan tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut milik Penggugat I. Harryman dikarenakan Saksi ikut hadir pada saat Penggugat I. Harryman membeli tanah tersebut, tetapi Saksi tidak ingat lagi tahun berapa;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi kapan Tergugat I. Yuni Fajarwati datang melihat lahan dan tidak mengetahui apa tujuannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait sengketa lahan ini;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas dari lahan tersebut, tetapi sudah dikavling-kavling sehingga Saksi tidak bisa menjelaskan secara detail;

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui lahan tersebut kemudian digunakan oleh Penggugat I. Harryman menjadi lahan perkebunan sekitar antara tahun 2010 - 2011;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, pada saat peralihan hak tersebut ada yang terdapat SKT, ada juga yang tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli tersebut dihadapan Notaris atau tidak, tetapi ada kwitansi pada saat transaksi tersebut;
- Bahwa seingat Saksi, transaksi tersebut di rumah Ketua RT 14 dengan nilai kerugiannya sekitar 3,5 juta per hektar dengan total 140 hektar dan dibayarkan secara lunas dan disaksikan oleh kepala dusun dan RT;
- Bahwa rumah Saksi dekat dari rumah dilakukan transaksi tersebut;
- Bahwa Penggugat I. Harryman menggunakan lahannya untuk menanam kayu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Penggugat I. Harryman telah menjual lahannya kepada orang lain;
- Bahwa sebageian lahan ada digunakan untuk tambak udang;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat SKT dari lahan tersebut;
- Bahwa Saksi menjaga lahan milik Penggugat I. Harryman dari mulai terbitnya SKT yang dibuat oleh Penggugat I. Harryman;

Terhadap keterangan Saksi, Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing melalui Kuasanya telah menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi WINARNO di bawah sumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan karyawan dari Penggugat I. Harryman sejak Saksi mulai datang ke Desa Tanjung Kelumpang untuk melakukan pembibitan pohon akasia diatas tanah milik Penggugat I. Harryman ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perolehan tanah milik Penggugat I. Harryman tersebut.;
- Bahwa Saksi pernah diberitahu oleh Penggugat I. Harryman bahwa nama Saksi pernah dipergunakan pada saat proses pelepasan hak dari masyarakat kepada Penggugat I. Harryman, namun Saksi lupa kapan diberitahukannya hal tersebut kepada Saksi;
- Bahwa Seingat Saksi, sekitar 16 (enam belas) bidang tanah yang menggunakan nama Saksi ;

Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.

#### 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 melakukan pembibitan pohon akasia bersama Isteri saksi dan juga bersama orang lain di lahan milik Penggugat I. Harryman, hanya saja orang lain tersebut hanya sebentar bekerja;
- bahwa Istri Saksi juga diminta oleh Penggugat I. Harryman untuk dipergunakan dalam pelepasan hak tersebut;
- bahwa Seingat Saksi, yang menggunakan nama Istri Saksi yaitu Wahyuningsih, sekitar 23 (dua puluh tiga) bidang tanah;
- Saksi tidak mengetahui pasti apa alasannya, namun Saksi dan isteri Saksi sudah menjadi warga di Tanjung Kelumpang sehingga nama Saksi dan isteri Saksi dipergunakan saat pelepasan hak dari masyarakat ke Penggugat I. Harryman;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, lahan yang Saksi lakukan pembibitan merupakan lahan yang pelepasan haknya menggunakan nama Saksi dan Istri Saksi;
- Saksi tidak mengetahui apakah ada nama orang lain dalam pelepasan hak tersebut selain nama Saksi dan Istri Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang Saksi lakukan pembibitan;
- Bahwa Tanaman akasia yang dibibit dan ditanam dilahan milik Penggugat I. Harryman tersebut sebagian masih hidup dan ada juga yang mati;
- Bahwa Saksi melakukan pembibitan berjumlah 100.000 (seratus ribu) batang namun tidak semuanya ditanam;
- Bahwa Sampai saat ini Saksi masih tinggal dilahan tersebut;
- Bahwa Tidak ada pihak yang berkeberatan Saksi berkebun di lahan tersebut;
- Bahwa Warga sekitar atau masyarakat mengetahui bahwa lahan yang Saksi tanami merupakan lahan milik Penggugat I. Harryman;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada atau tidak Penggugat I. Harryman menjual lahannya kepada orang lain;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat I. Yuni Fajarwati;
- Bahwa Saksi pernah melihat Saksi Suparli datang kelokasi lahan bersama rombongan untuk melihat lahan milik Penggugat I. Harryman tersebut. Namun Saksi tidak mengenal rombongan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi kapan Saksi Suparli datang bersama rombongan untuk melihat lahan tersebut ;

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengenal Turut Tergugat I. Edi Siswaya, karena yang menjemput Saksi adalah Turut Tergugat I. Edi Siswaya ketika Saksi datang ke Tanjung Kelumpang dari Pulau Jawa;
- Bahwa Tanaman akasia tersebut gagal panen dan sekarang Saksi hanya merawat tanaman tersebut saja ;
- Saksi bertempat tinggal di lahan milik Penggugat I. Harryman, ada rumah dilahan tersebut ;
- Bertiga tinggal dilahan tersebut, Saksi, Istri Saksi dan Anak Saksi ;
- Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah milik Penggugat I. Harryman tersebut ;
- Saksi hanya melakukan pembibitan saja, yang melakukan penanaman adalah orang lain ;
- Bahwa Saksi mendapatkan gaji dari Penggugat I. Harryman lebih kurang Rp.3.400.000,- (tiga juta empat ratus ribu rupiah) per bulannya ;
- Bahwa Sekitar lebih kurang 60 (enam puluh) batang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa alasan Penggugat I. Harryman menggunakan nama Saksi dalam pelepasan hak tersebut, sepengetahuan Saksi hanya percaya saja;
- Bahwa Saksi mengetahui ada tambak udang yang berada dilahan milik Penggugat I. Harryman dan lokasinya tidak terlalu jauh dari rumah yang Saksi tempati;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui milik siapa tambak udang tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat tambak udang tersebut, sepengetahuan Saksi tambak udang tersebut masih aktif;
- Bahwa Setahu Saksi, lahan tersebut tersebar, tidak berupa satu hamparan;

Terhadap keterangan Saksi, Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing melalui Kuasanya telah menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi LIDYA APRILIA di bawah sumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Notaris milik Turut Tergugat II. Erwin sejak tahun 2015;
- Bahwa Saksi mengetahui sehubungan dengan Akta-akta perikatan yang dibuat di Kantor Notaris milik Turut Tergugat II. Erwin;
- Bahwa, Saksi mengetahui produk-produk kenoktariatan yang dibuat oleh Turut Tergugat II. Erwin;

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sering dilibatkan sebagai saksi dalam sebagian akta-akta yang dibuat oleh Turut Tergugat II. Erwin, namun ketika volume pekerjaan Saksi sudah banyak maka Saksi tidak dilibatkan sebagai saksi. Sehingga dibagi-bagi pekerjaannya;
- Bahwa pada tahun 2018, Saksi ada dilibatkan sebagai Saksi dalam perjanjian jual beli tanah dengan pihak Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Tergugat I dan Turut Tergugat I.;
- Bahwa Sesuai dalam dokumen bahwa Para Penggugat memberikan kuasa jual kepada Turut Tergugat I. Edi Siswaya dan dari kelengkapan berkas dijual kepada Tergugat I. Yuni Fajarwati;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pelaksanaan dari perjanjian jual beli tersebut, Saksi hanya menetik saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada permasalahan apa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada pencabutan kuasa yang dilakukan Para Penggugat kepada Turut Tergugat I. Edi Siswaya, namun dalam dokumen tersebut tercantum nama Saksi menjadi Saksi;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi terkait kuasa menjual antara Penggugat I. Harryman dan Turut Tergugat I. Edi Siswaya terdapat Aktanya;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa banyak Akta yang Saksi buat di Kantor Notaris Turut Tergugat II. Erwin;
- Bahwa Akta yang dibuat pejabat pembuat akta tanah antara lain Akta jual beli, Akta pembagian hak bersama, Akta hak tanggungan, Akta hibah;
- Bahwa Produk yang dibuat di tempat Saksi bekerja apabila ada yang ingin melepaskan hak atas tanah yang bukan merupakan sertifikat adalah Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak apabila sudah lunas;
- Bahwa Dokumen yang dibuat pada saat jual beli antara Penggugat I. Harryman dan Tergugat I. Yuni Fajarwati adalah akta pengikatan jual beli yang objek jual belinya merupakan surat keterangan tanah (SKT);
- Bahwa Dokumen yang dibuat adalah akta pengikatan jual beli karena terdapat tahapan pembayaran secara bertahap, sedangkan dokumen Akta Pengoperan dan Pelepasan Hak dibuat apabila dalam perjanjian tersebut pembayarannya langsung lunas;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi apakah menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, namun nama Saksi tercantum sebagai Saksi dalam Akta tersebut;

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Biasanya Akta yang Saksi buat penandatangiannya dilakukan di Kantor Notaris tempat Saksi bekerja;
- Bahwa Seingat Saksi, ada puluhan surat untuk bidang tanah dalam Akta tersebut. Objek dijabarkan dalam Akta tersebut, namun Saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat lagi terdaftar atas nama siapa objek jual beli tersebut;
- Bahwa Seingat Saksi, yang menjadi Penerima Kuasa adalah Turut Tergugat I. Edi Siswaya, sedangkan Pemberi Kuasanya Saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui isi surat kuasa tersebut;
- Bahwa mengenai proses pembayaran tidak tunai atau secara bertahap dijelaskan dalam Akta tersebut, namun Saksi tidak ingat lagi tahapannya;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi batas-batas objek jual beli tersebut;
- Bahwa Seingat Saksi, Tetgugat II. Lia Juana adalah Istri dari Penggugat I. Harryman;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat III;
- Bahwa Saksi tidak mengenalnya;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui pemilik objek jual beli adalah Penggugat I. Harryman,
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik lainnya;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi apakah Penggugat II ikut menandatangani atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi dibagi menjadi berapa tahap pembayaran dalam Akta tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada masalah apa dalam pengikatan jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi menjadi Saksi pada saat jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat I. Yuni Fajarwati;
- Bahwa Ketika pembayaran dalam jual beli telah lunas maka biasanya akan dibuat Akta lanjutan yaitu Akta Pengoperan. Dalam hal ini memang belum dibuatkan Akta Pengoperan karena belum lunas;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara detail Akta Pencabutan Kuasa tersebut karena yang membuat Akta tersebut adalah teman Saksi;
- Bahwa Yang mencabut kuasa adalah Penggugat I. Harryman dari Turut Tergugat I. Edi Siswaya ;

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.

#### 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 Objek dalam Akta pengikatan jual beli sama dengan objek pencabutan kuasa ;

Terhadap keterangan Saksi, Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat masing-masing melalui Kuasanya telah menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun Saksi meskipun telah diberitahukan haknya kepadanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa dalam perkara ini pada tanggal 26 Oktober 2023 dengan hasil sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Baik Para Penggugat maupun Para Tergugat tidak dapat menerangkan batas-batas objek sengketa karena masing-masing mengacu pada jumlah bidang tanah sesuai perjanjian jual beli;
- Bahwa menurut Para Penggugat bidang tanah dalam perkara ini sejumlah 83 (delapan puluh tiga) APH karena 18 bidang tanah telah dilakukan Pembatalan melalui Akta Notaris;
- Bahwa menurut Para Tergugat dan Turut Tergugat 1 menyatakan bahwa objek sengketa tetap berjumlah 101 (seratus satu) APH dan tidak ada yang dibatalkan;
- Bahwa objek sengketa berada dalam penguasaan Penggugat 1;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat 1 masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertulis pada tanggal 21 November 2023 melalui sistem informasi pengadilan yang bunyi selengkapannya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2, yang menurut

*Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*



dalil Para Penggugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Para Penggugat sehingga menyebabkan kerugian pada diri Para Penggugat sehingga Penggugat menuntut pembatalan Akta Perjanjian dan Surat Pernyataan Bersama serta menyatakan uang muka yang sudah dibayarkan hak-hak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat 1, Tergugat 2, dan Turut Tergugat 1 selain membantah pokok perkara juga mengajukan eksepsi/sanggahan terhadap surat gugatan Penggugat mengenai:

- I. Eksepsi Obscuur Libel;
  - a. Perjanjian Jual-Beli Tanah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tidak didasarkan pada Asas Terang dan Tunai;
  - b. Adanya kekeliruan dalam Gugatan Para Penggugat;
  - c. Adanya ketidakjelasan dan Kontradiksi dalam Petitum Gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut satu persatu sebagai berikut:

Menimbang, di dalam eksepsinya Tergugat 1, Tergugat 2, dan Turut Tergugat 1 menerangkan pada pokoknya bahwa Perjanjian Jual-Beli Tanah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tidak didasarkan pada Asas Terang dan Tunai. Bahwa tidak dijelaskan dalam Gugatan Para Penggugat Status tanah, Pemegang Hak dan Keabsahan hak yakni dalam posita 2 yakni "karena Para Penggugat berniat untuk menjual sejumlah 101 (seratus satu) bidang tanah miliknya". Sehingga dari semua berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara dikategorikan sebagai Perjanjian Batal Demi Hukum karena Hal Tertentu dalam Syarat Sah Perjanjian Objek yang di Perjanjikan menjadi tidak Jelas sedangkan Pembeli Sudah Membayarkan Sebesar Rp.750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), sekiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaad*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Para Penggugat telah mengajukan replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa kaidah larangan dalam Pasal 17 ayat (1) huruf g Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris bukan dimaksudkan pada larangan bahwa Notaris dan PPAT tidak dapat merangkap jabatan, melainkan larangan bahwa seorang Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT dilarang merangkap jabatan di luar dari tempat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedudukan Notaris. Dalam pasal ini dapat ditafsirkan secara *argumentum a contrario* yaitu dengan menetapkan hal-hal tertentu untuk peristiwa tertentu, sehingga peraturan itu dapat berlaku kebalikan dari peristiwa di luar dari ketentuan undang-undang. Sehingga, secara *argumentum a contrario* dapat ditafsirkan bahwa Notaris dapat merangkap jabatan sebagai PPAT selama berada di tempat kedudukan yang sama dengan kedudukannya sebagai Notaris;

Menimbang, bahwa setelah menilai dalil eksepsi serta tanggapan dalam replik tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa materi eksepsi tersebut termasuk ke dalam pembuktian materi pokok perkara sehingga harus dibuktikan dalam persidangan, maka terhadap eksepsi-eksepsi tersebut juga harus diperiksa dan diputus bersamaan dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat 1, Tergugat 2, dan Turut Tergugat 1 di dalam eksepsinya mengajukan sanggahan terkait adanya kekeliruan dalam Gugatan Para Penggugat, yaitu yang termuat dalam Petitum Gugatan angka 4 yang pada pokoknya meminta pembatalan atas Akta Perjanjian Jual-Beli tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 yang telah disepakati oleh Para Penggugat dan Para Tergugat. Bahwa dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat tersebut telah keliru karena Para Penggugat sudah menerima pembayaran (prestasi atas perjanjian yang disepakati) akan tetapi Para Penggugat meminta pembatalan namun tidak mau menyerahkan Kembali prestasinya sebesar Rp750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sehingga menurut Turut Tergugat 1, Tergugat 2 dan Turut Tergugat 1 hal tersebut tidaklah adil;

Menimbang, bahwa Tergugat 1, Tergugat 2, dan Turut Tergugat 1 juga mengajukan sanggahan dengan alasan "Adanya ketidakjelasan dan Kontradiksi dalam Petitum Gugatan Para Penggugat" tersebut, yang mana telah disampaikan bahwa Ketidakjelasan Petitum Para Penggugat termuat dalam Petitum angka 4 yang pada pokoknya meminta terhadap Akta Perjanjian Jual-Beli tanah Nomor : 06 tanggal 03 Desember 2018 tersebut dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, sedangkan Petitum Para Penggugat pada angka 6 pada pokoknya yaitu Para Penggugat tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang sebesar Rp 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang telah dibayarkan oleh Tergugat I kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Para Penggugat menanggapi dalam repliknya, yaitu Gugatan Para Penggugat tidak keliru, melainkan gugatan Para Penggugat yang meminta pembatalan atas Akta

*Halaman 37 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03-12-2018 karena Tergugat I telah wanprestasi adalah gugatan yang tepat dan benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi serta tanggapan melalui replik tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 1265 KUHPerdara, menyebutkan : “suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali, **pada keadaan semula**, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan;” kemudian selanjutnya pada ayat (2) disebutkan bahwa “syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan, hanyalah ia mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”;

Menimbang, bahwa menurut Subekti, pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara aktif, yaitu langsung dengan menuntut pembatalan di muka hakim atau dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu. Selain itu, perjanjian yang dapat dibatalkan adalah harus bersifat timbal-balik yakni perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terkait dasar hukum pembatalan perjanjian tersebut, Majelis Hakim mencermati petitum Para Penggugat yang memintakan pembatalan perjanjian, kemudian lebih lanjut Para Penggugat pada Petitum angka 6, meminta untuk dilaksanakannya prestasi yaitu *“untuk uang muka untuk pembayaran tahap pertama yang telah dibayarkan oleh Tergugat 1 yang penyetorannya melalui transfer bank dilakukan oleh Tergugat 2 yaitu sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) adalah sah menjadi hak Para Penggugat.”* Majelis Hakim menilai berdasarkan ketentuan Pasal 1265 KUHPerdara, syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan **membawa segala sesuatu pada keadaan semula seolah-olah tidak ada suatu perjanjian**;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu apabila dapat dibuktikan salah satu pihak melakukan wanprestasi sehingga dikabulkan pembatalan perjanjian tersebut, maka sebagai konsekuensinya yaitu membawa segala sesuatu kembali, **pada keadaan semula**, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan atau prestasi yang dijanjikan pada perjanjian;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitumnya menuntut pembatalan perjanjian agar apa yang diperjanjikan dikembalikan seperti

*Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan semula Kembali menjadi milik Penggugat namun Penggugat juga menuntut dalam petitumnya prestasi yang telah diberikan oleh Tergugat untuk menjadi milik Penggugat sehingga pembatalan yang dimaksud Penggugat tidak bersifat timbal balik sebagaimana yang diatur pada Pasal 1265 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut sehingga menjadi tidak jelas apakah gugatan *a quo* terkait pembatalan perjanjian yang berakibat pada kembalinya pada keadaan semula ataukah Penggugat menuntut tetap dilaksanakannya prestasi sesuai perjanjian? Maka Majelis Hakim berpendapat terhadap posita dan petitum Penggugat menjadi tidak jelas dan kontradiktif;

Menimbang, bahwa lebih lanjut setelah Majelis Hakim melaksanakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa dalam perkara ini pada tanggal 26 Oktober 2023 dengan hasil sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Baik Penggugat maupun Tergugat tidak dapat menerangkan batas-batas objek sengketa karena masing-masing mengacu pada jumlah bidang tanah sesuai perjanjian jual beli;
- Bahwa menurut Penggugat bidang tanah dalam perkara ini sejumlah 83 (delapan puluh tiga) APH karena 18 bidang tanah telah dilakukan Pembatalan melalui Akta Notaris;
- Bahwa menurut Para Tergugat dan Turut Tergugat 1 menyatakan bahwa objek sengketa tetap berjumlah 101 (seratus satu) APH dan tidak ada yang dibatalkan;
- Bahwa objek sengketa berada dalam penguasaan Penggugat 1;

Menimbang, terdapat perbedaan objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat karena Penggugat mendalilkan telah dilakukan pembatalan sebagian perjanjian;

Menimbang, merujuk pada Pasal 1266 KUHPerdara yang menyebutkan "*Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan*" sehingga Majelis Hakim berpendapat penuntutan pembatalan perjanjian 18 bidang tanah harus dilakukan melalui pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Majelis Hakim berkesimpulan suatu objek sengketa yang tidak jelas akan berakibat kesulitan terhadap eksekusi nantinya serta sebagaimana yang telah

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.



diuraikan Majelis Hakim pada pertimbangan diatas bahwa posita dan petitum Penggugat antara satu dengan yang lain kontradiktif sehingga gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) jika surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap, dan menurut ketentuan Pasal 8 Rv pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan objek gugatan tidak jelas dapat maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat selebihnya maupun bantahan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam permusyawaratan Majelis Hakim, tidak ditemukan musyawarah mufakat oleh karena Hakim Anggota I, Frans Lukas Sianipar, S.H berbeda pendapat (*Dissenting Opinion*), dengan pertimbangan langsung pada pokok perkara sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Hakim Anggota I mencermati gugatan Penggugat yang pada pokoknya dikarenakan Tergugat I telah tidak menepati kewajibannya pembayaran tahap pertama pada Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 Tanggal 03-12-2018 (*Vide Bukti PP-2*);

Menimbang, di persidangan di hadapan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018 (*Bukti PP-2*) yang merupakan perjanjian jual beli Para Pihak, maka perjanjian Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 tanggal 03 Desember 2018 (*Bukti PP-2*) tersebut adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa dalam bukti PP-2, Hakim Anggota I mendapatkan fakta hukum bahwa antara Penggugat dan Tergugat I terikat perjanjian jual beli sebanyak 101 bidang tanah, yang cara pembayarannya diatur dalam pasal 2 *Bukti PP-2*;

Menimbang, bahwa dari Pasal 2 *Bukti PP-2*, Hakim Anggota I melihat bahwa Tergugat I wajib mengirimkan pembayaran pertama sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I hanya mengirimkan uang sebesar Rp750.000.000,00(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari kewajibannya yang seharusnya yaitu Rp1.000.000.000,00(satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa jawabannya poin ketiga, Tergugat I mengakui adanya perjanjian jual beli dengan Penggugat dan Tergugat I mengakui adanya kekurangan pembayaran, sehingga dengan demikian Hakim Anggota I mendapatkan fakta hukum bahwa Tergugat I benar hanya mengirimkan uang sebesar Rp750.000.000,00(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat menghadirkan Bukti PP-4 yaitu Pernyataan Bersama antara Penggugat dan Tergugat II yang pada pokoknya menyatakan Tergugat II akan melunasi uang muka Rp250.000.000,00 dari total DP Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar), namun apabila Hakim Anggota I merujuk Bukti PP-2 yaitu dalam Perjanjian Jual Beli tersebut hanya melibatkan Penggugat dan Tergugat I, maka Hakim Anggota I tidak akan mempertimbangkan isi kesepakatan Bukti PP-4, walaupun membahas perihal pembayaran jual beli tanah;

Menimbang, bahwa kemudian antara Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melakukan pembatalan perjanjian (Vide Bukti PP-5) terhadap 18 bidang tanah dari 101 bidang tanah yang diperjanjikan jual beli pada Bukti PP-2;

Menimbang, bahwa dalam Bukti PP-5, tidak ada klausul mengenai penyesuaian harga jual beli tanah dengan adanya pembatalan 18 bidang tanah dari 101 bidang tanah yang diperjanjikan jual beli pada Bukti PP-2,

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, bahwa Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Pembatalan (Vide Bukti PP-5), dilakukan di depan Pejabat Yang Berwenang (Notaris) dan dilakukan atas dasar kesepakatan Penggugat dan Tergugat I, maka Perjanjian Pembatalan (Vide Bukti PP-5) terhadap 18 bidang tanah dari 101 bidang tanah yang diperjanjikan jual beli pada Bukti PP-2 adalah sah;

Menimbang, bahwa dalam poin 13 gugatannya, Penggugat mendalilkan karena Tergugat I telah lalai melunasi pembayaran tahap pertamanya hingga saat ini, maka Penggugat memohonkan pembatalan

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.



perjanjian terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 Tanggal 03-12-2018  
(Vide Bukti PP-2);

Menimbang, bahwa perihal pembatalan perjanjian dapat dirujuk kepada Pasal 1267 KUH Perdata yaitu “ *Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga*”;

Menimbang, dari ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata tersebut, maka seorang yang dirugikan akibat pihak yang berwanprestasi, berhak memohonkan supaya orang yang berwanprestasi agar memenuhi perjanjian atau orang yang dirugikan tersebut menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 2 PP-2 yang mewajibkan Tergugat I membayar Rp1.000.000.000,00(satu milyar rupiah) kepada Penggugat, namun Tergugat I hanya mengirimkan Rp750.000.000,00(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat, maka Tergugat I telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat yaitu tidak mengirimkan sebesar Rp1.000.000.000,00 sehingga dengan demikian Petitum ketiga Penggugat adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan wanprestasi, maka Penggugat sesuai Pasal 1267 KUH Perdata berhak memohonkan agar Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 06 Tanggal 03-12-2018 (Vide Bukti PP-2) untuk dibatalkan, sehingga dengan demikian Petitum keempat Penggugat adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan, akibat Penggugat telah mengalami kerugian selama waktu lebih kurang 5 (lima) tahun, yang disebabkan tidak dapat memanfaatkan dan memperoleh hasil keuntungan dari tanah yang telah diperjanjikan dengan Tergugat I, maka Penggugat tidak diwajibkan untuk mengembalikannya I uang sebesar Rp750.000.000,00(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang telah diterima dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana Pasal 1267 KUH Perdata, orang yang dirugikan berhak menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga, maka Hakim Anggota I berpendapat bahwa uang Rp750.000.000,00(tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang telah diterima dari Tergugat I adalah tetap menjadi hak Penggugat, yaitu sebagai bentuk ganti



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian yang dialami Penggugat akibat tidak dibayarkan kewajiban Tergugat I selama kurang lebih 5(lima) tahun yaitu sejak tahun 2018 hingga 2023, sehingga dengan demikian petitum keenam Penggugat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Hakim Anggota I berpendapat, apabila Penggugat tidak diberikan ganti kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan, maka hal tersebut tidak sesuai dengan kaidah 1267 KUH Perdata;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Hakim Anggota I berpendapat, gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena permusyawaratan Majelis Hakim, tidak ditemukan musyawarah mufakat, maka pendapat yang digunakan dalam memutus perkara a quo adalah pendapat mayoritas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 192 Rbg yang menyatakan bahwa: "Barang siapa yang dinyatakan kalah dalam putusan Hakim, maka ia akan dihukum untuk membayar biaya perkara.";

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima sehingga dengan demikian Penggugat berada di pihak yang kalah maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlah yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan Hukum Acara Perdata/RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 160 RBg, Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat 1, Tergugat 2, dan Turut Tergugat 1 tentang gugatan Penggugat kabur atau *obscuur libel*;
- Menyatakan Gugatan Penggugat kabur atau *obscuur libel*;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.965.000,00 (dua juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpandan, pada hari Kamis, tanggal 30 Desember 2023 oleh Syafitri Apriyuni Supriatry, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Frans Lukas Sianipar, S.H., dan Elizabeth Juliana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua

Halaman 43 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Tanjungpandan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 5 Desember 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum secara Elektronik (e-Litigasi) oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Agustiani, S.H., Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat 1, dan Turut Tergugat 2.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Frans Lukas Sianipar, S.H.,

Syafitri Apriyuni Supriatry, S.H.,

M.H.

Elizabeth Juliana, S.H.,

Panitera Pengganti,

Agustiani, S.H.,

## Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp	85.000,00
3. Penggandaan	: Rp	28.000,00
4. PNBP Relas	: Rp	50.000,00
5. Biaya Panggilan	: Rp	1.912.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	800.000,00
7. PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp.	10.000,00
8. Sumpah	: Rp	30.000,00
9. Meterai	: Rp	10.000,00
10. Redaksi	: Rp	10.000,00 +
Jumlah	Rp	2.965.000,00

(dua juta sembilan ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Halaman 44 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Tdn.