



PUTUSAN
Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Dompu yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Samsudin Alias Some, bertempat tinggal di Lingkungan Salama, Kelurahan Bada, Kabupaten Dompu, Kel. Bada, Dompu, Kab. Dompu, Nusa Tenggara Barat, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Muhamad Azhar**, bertempat tinggal di Kelurahan kandai satu, kecamatan dompu, kabupaten dompu, Kel. Kandai Satu, Dompu, Kab. Dompu, Nusa Tenggara Barat, sebagai **Tergugat I**;
2. **Nurul Islamiah Ramadhan**, bertempat tinggal di Kelurahan kandai satu, kecamatan dompu, kabupaten dompu, Kel. Kandai Satu, Dompu, Kab. Dompu, Nusa Tenggara Barat, sebagai **Tergugat II**;
3. **Annisa Maoizatil Hasanah**, bertempat tinggal di Kelurahan kandai satu, kecamatan dompu, kabupaten dompu, Kel. Kandai Satu, Dompu, Kab. Dompu, Nusa Tenggara Barat, sebagai **Tergugat III**;

Tergugat II dan Tergugat III dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada Muhammad Azhar (Tergugat I) beralamat di Kelurahan kandai satu, kecamatan dompu, kabupaten dompu, Kel. Kandai Satu, Dompu, Kab. Dompu, Nusa Tenggara Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 September 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu dengan Nomor Penetapan 183/SK/PDT/2022/PN Dpu, tanggal 15 September 2022, serta selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juli 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dompu pada tanggal 2 September 2022 dalam Register Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 Juli 2016 penggugat dengan tergugat I, II dan III (para tergugat) telah secara sah melakukan perjanjian jual beli tanah sengketa dengan bukti akta jual beli No. 10/VII/PPAT/2016, dengan harga sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar lunas dan tunai;
2. Adapun tanah obyek jual beli berupa Sebidang tanah pekarangan yang terletak di lingkungan Karijawa Selatan, Kelurahan Karijawa, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, dengan Luas : $\pm 450 \text{ M}^2$ dengan batas-batas
 - a. Sebelah Utara : SU No. 158 Karijawa/2000;
 - b. Sebelah Timur : SU No. 56 Karijawa/ 1999;
 - c. Sebelah Selatan : SU No. 54 Karijawa/ 1999;
 - d. Sebelah Barat : Jalan Raya;
3. Bahwa sebelum penggugat membayar tanah obyek sengketa dan para tergugat, terlebih dahulu penggugat mencari tahu dan menanyakan secara langsung kepada para tergugat tentang asal usul tanah obyek sengketa. Dijawab oleh para tergugat bahwa tanah sengketa adalah tanah hasil pemberian kedua orang tua para tergugat berdasarkan surat pernyataan bersama kedua orang tuanya tertanggal 20 Agustus 2013 yang dimana surat pernyataan bersama tersebut, dibuat dan ditanda tangani oleh kedua orang tua para tergugat di Kantor BKD Dompu dan dihadapan para pejabat BKD dan diketahui oleh Kepala BKD Kabupaten Dompu;
4. Bahwa penggugat pernah membaca secara Langsung surat pernyataan bersama tertanggal 20 Agustus 2013 tersebut, pada poin 4 huruf c tertulis "tanah pekarangan seluas 4,5 are yang terletak di Kelurahan Karijawa diperuntukan bagi ketiga anak. Berdasarkan isi surat pernyataan poin 4 huruf c inilah yang menjadi alasan utama penggugat mau membayar tanah obyek sengketa dan para tergugat;
5. Bahwa sejak perjanjian jual beli dilakukan, pihak penggugat sebenarnya mau segera memasuki dan menguasai tanah obyek jual beli. Tetapi pada saat itu para tergugat meminta jim kepada penggugat agar bisa merapikan barang-barangnya terlebih dahulu, seperti brugaq dan pondok kecilnya baru penggugat boleh memasuki dan menguasai tanah obyek jual beli;

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



6. Bahwa selang beberapa bulan pasca jual beli dilakukan, penggugat melihat bahwa barang-barang milik para tergugat seperti brugaq dan pondok kecilnya belum juga dibongkar dan dipindahkan dan tanah obyek jual beli. Berdasarkan fakta demikian, akhirnya penggugat menanyakan kepada tergugat I, kapan brugaq dan pondok kecilnya dibongkar dan dipindahkan karena penggugat mau memanfaatkan tanah obyek jual beli tersebut. Dijawab oleh tergugat I belum ada waktu dan minta waktu lagi beberapa hari;
7. Bahwa sejak saat tergugat I minta waktu untuk membongkar brugaq dan pondok kecilnya sampai saat ini ternyata brugaq dan pondok kecilnya belum juga dibongkar dan tanah obyek jual beli tidak juga diserahkan kepada penggugat selaku pembeli tanah tersebut;
8. Bahwa berdasarkan peristiwa tersebut diatas, perbuatan para tergugat yang tidak kunjung memberikan/menyerahkan tanah obyek jual beli kepada penggugat merupakan perbuatan ingkar janji;
9. Bahwa atas perbuatan para tergugat tersebut, penggugat sudah berusaha menegur secara baik-baik agar segera menyerahkan tanah obyek jual beli kepada penggugat, namun saat ini jawaban tergugat I sudah berbeda dari sebelumnya, dimana tergugat I akan keluar dan serahkan tanah obyek jual beli apabila penggugat bersedia menambah harga tanah tersebut sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
10. Bahwa atas permintaan tergugat I tersebut, penggugat sangat keberatan dan tidak memiliki kemampuan financial untuk menambah harga tanah tersebut seberapapun kecil nilainya. Karena secara hukum jual beli antara penggugat selaku pembeli dengan para tergugat selaku penjual sudah resmi dan sah menurut hukum dan penggugat telah melaksanakan seluruh kewajiban yakni membayar harga tanah sesuai nilai yang disepakati sebagaimana yang tertera dalam akta jual beli;
11. Bahwa oleh karena selama ini para Tergugat tidak ada niat baik mengembalikan dan atau menyerahkan tanah obyek jual beli secara baik-baik kepada penggugat, maka ketika gugatan perkara a quo nantinya memiliki kekuatan hukum tetap, dan ternyata para tergugat ataupun pihak-pihak lain yang ada hubungan dengan tanah obyek perkara tetap tidak memiliki itikad baik untuk tunduk dan taat menjalani isi putusan secara sukarela, maka mohon kiranya majelis hakim menetapkan agar pelaksanaan isi putusan a quo nantinya wajib dijalankan/dilaksanakan dengan upaya paksa (eksekusi) dengan bantuan tenaga keamanan dalam hal ini Polri/TNI;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



12. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, dan nantinya didukung dengan keterangan saksi-saksi, sehingga telah memenuhi syarat-syarat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan serta merta walaupun ada Verzet, banding dan Kasasi (*fit Voerbar BiJ Voorrad*) nantinya dari tergugat;

13. Bahwa mengingat lahirnya sengketa ini disebabkan oleh sikap dan perbuatan tergugat yang tidak mau menyerahkan atau mengembalikan tanah obyek perkara secara baik-baik menurut hukum yang berlaku, maka sangatlah beralasan hukum kepada tergugat dibebani untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

Bahwa berdasarkan hal - hal yang dikemukakan di atas, penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Dompu Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memberikan dan menjatuhkan keputusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum jual beli tanah sengketa antara penggugat dengan para tergugat berdasarkan akta jual beli No.10/VII/PPAT/2016 tanggal 10 Juli 2016 adalah sah menurut hukum;
3. Menetapkan hukum Sebidang tanah pekarangan yang terletak di Lingkungan Karijawa Selatan, Kelurahan Karijawa, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, dengan Luas +450M2 dengan batas-batas
 - a. Sebelah Utara : SU No. 158 Karijawa/2000;
 - b. Sebelah Timur : SU No.56 Karijawa/ 1999;
 - c. Sebelah Selatan: SU No.54 Karijawa/ 1999
 - d. Sebelah Barat : Jalan Raya
 - e. Adalah tanah hak milik penggugat
4. Menyatakan hukum perbuatan para tergugat yang tidak menyerahkan tanah obyek jual beli kepada penggugat secara baik-baik adalah perbuatan ingkar janji;
5. Menghukum dan memerintahkan menurut hukum kepada para tergugat atau kepada siapapun yang menguasai tanah obyek sengketa dengan alasan apapun juga untuk wajib keluar meninggalkan, mengosongkan, dan menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada penggugat secara aman, damai dan tanpa syarat apapun juga;

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum para tergugat dan atau siapapun juga yang menguasai tanah obyek sengketa dihitung sejak putusan perkara ini memiliki nilai kekuatan hukum yang tetap untuk tunduk dan taat pada putusan ini secara suka rela dan beritikad baik, apabila tidak maka dapat dilakukan eksekusi secara paksa menggunakan bantuan aparat keamanan Negara (kepolisian/TNI);
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun verzet, banding dan kasasi (Uit Voerbar Bij Voorrad);
8. Menghukum para tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain mohon keputusan yang seadil - adilnya menurut hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir, Tergugat I hadir, serta Tergugat II dan Tergugat III hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irma Rahmahwati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Dompus, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 September 2022, 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 Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA ;

Bahwa kami selaku para tergugat merasa perlu untuk mengajukan jawaban atas gugatan penggugat, adapun jawaban tersebut sebagai berikut :

1. Bahwa benar para tergugat telah mendapatkan pemberian harta secara hibah oleh kedua orang tua para tergugat bernama SYAMSUDIN (ayah) dan EMI HIDAYATI (ibu), dengan surat pernyataan hibah tertanggal 20 Agustus 2013 dihadapan para pejabat BKD Kabupaten Dompus ;
2. Bahwa berdasarkan surat pernyataan bersama tertanggal 20 Agustus 2013 tersebut, kami selaku anak-anak kandung telah menjual khusus tanah obyek sengketa kepada seseorang bernama SAMSUDIN alias SOME

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat) sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan akta jual beli tertanggal 10 Juli 2016 dengan AJB No.10/VII/PPAT/2016 ;

3. Bahwa benar saat ini tanah obyek sengketa masih dibawah penguasaan tergugat, dan benar pula bahwa penggugat saat ini belum diijinkan oleh tergugat untuk masuk dan menguasai tanah obyek sengketa, karena menurut tergugat bahwa pihak penggugat masih harus menambah harga tanah tersebut sesuai yang pernah dilontarkan dihadapan tergugat I (diluar harga kesepakatan Rp.100.000.000,00) ;
4. Bahwa sampai saat ini, penggugat tidak mau membayar sejumlah uang yang diperjanjikan sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan alasan penggugat tidak pernah menjanjikan tambahan harga sebesar Rp.50.000.000,00 tersebut.
5. Bahwa menurut tergugat bahwa uang sebesar Rp.50.000.000,00 wajib dibayar terlebih dahulu oleh penggugat kepada tergugat, apabila penggugat mau masuk dan menguasai tanah obyek sengketa. Jika tidak dibayar baik-baik maka sampai kapanpun tergugat akan bertahan dan tidak akan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada penggugat, sampai titik darah penghabisan, karena penggugat telah membohongi tergugat ;
6. Bahwa apabila penggugat tidak mampu membayar uang sebesar Rp.50.000.000,00 tersebut, maka saat ini tergugat siap dan meyanggupi mengembalikan uang pembayaran tanah dari penggugat sebesar Rp.100.000.000,00 dan perjanjian jual beli antara penggugat dengan tergugat berdasarkan AJB No.10/VII/PPAT/2016 tertanggal 10 Juli 2016 dibatalkan saja menurut hukum ;
7. Demikian jawaban singkat tergugat atas gugatan penggugat. Semoga jawaban tergugat dapat diterima dan dipertimbangkan oleh majelis hakim yang mulia ;

PERMOHONAN ;

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum penggugat untuk membayar uang yang telah diperjanjikan kepada tergugat sebesar Rp.50.000.000,00 ;
3. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 26 Oktober 2022 dan Para Tergugat telah pula mengajukan Duplik pada tanggal 9 November 2022;

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

P-1 : Fotokopi Surat Akta Jual Beli tanah Nomor 10/VI/PPAT/2016 tertanggal 30 Juni 2016

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat P-1 tersebut telah bermaterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

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

1. **Saksi Saihul Islam**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dalam jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat yang terletak di Karijawa;
- Bahwa Saksi menyaksikan penyerahan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai dari Penggugat kepada Para Tergugat tepatnya di rumah Para Tergugat yang beralamat di Kandai I, pada tanggal 30 Juni 2016, yang selanjutnya dibuat kwitansi;
- Bahwa pada saat itu saksi yang hadir adalah Saksi sendiri dengan Saksi Saiful Islam;
- Bahwa obyek jual beli berupa tanah tersebut telah dibayar lunas;
- Bahwa sampai saat ini obyek jual beli tersebut belum diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut saksi tidak mendengar Penggugat menjanjikan akan menambah harga tanah senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

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

- Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dalam jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat yang terletak di Karijawa;
- Bahwa obyek jual beli berupa tanah tersebut telah dibayar lunas;
- Bahwa sampai saat ini obyek jual beli tersebut belum diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi menyaksikan penyerahan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai dari Penggugat kepada Para Tergugat tepatnya di rumah Para Tergugat yang beralamat di Kandai I, pada tanggal 30 Juni 2016, yang selanjutnya dibuat kwitansi;

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



- Bahwa pada saat itu saksi yang hadir adalah Saksi sendiri dengan Saksi Saiful Islam;
- Bahwa pada saat jual beli tersebut saksi tidak mendengar Penggugat menjanjikan akan menambah harga tanah senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalilnya, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

T-1 : Fotokopi kwitansi pembayaran tanah tertanggal 30 Juni 2016;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat T-1 tersebut telah bermaterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa pada tanggal 5 Desember 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat masing-masing tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi Para Tergugat dalam perjanjian jual beli tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1865 KUH Perdata yang menyatakan "*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu*". Sebagaimana pula dalam Pasal 283 RBg, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara *a quo* dan terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan, sebagaimana Yurisprudensi Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 yang telah bermaterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan saksi-saksi yaitu 1.Saihul Islam, 2.Junaidin;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 yang telah bermaterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa Para Tergugat telah menjual obyek jual beli berupa tanah kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagaimana akta jual beli tertanggal 10 Juli 2016 dengan AJB Nomor 10/VII/PPAT/2016;
- Bahwa obyek jual beli berupa tanah tersebut belum diserahkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah mengenai wanprestasi, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguraikan tentang perjanjian. Bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah *suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya* sebagaimana ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara untuk melaksanakan suatu hal. Kemudian, perjanjian akan menjadi sah apabila memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu *sepakat meraka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal*;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, berdasarkan bukti surat P-1 berupa Fotokopi Surat Akta Jual Beli tanah Nomor 10/VI/PPAT/2016 tertanggal 30 Juni 2016 yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Saihul Islam dan Saksi Junaidin serta bukti surat T-1 berupa Fotokopi kwitansi pembayaran tanah tertanggal 30 Juni 2016, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai antara Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat mengikatkan diri untuk membuat perjanjian jual beli tanah yang terletak di Lingkungan Karijawa Selatan, Kelurahan Karijawa, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, dengan luas kurang lebih 450 M², yang Sebelah Utara berbatasan : SU No. 158 Karijawa/2000, Sebelah Timur berbatasan : SU No. 56 Karijawa/1999, Sebelah Selatan berbatasan : SU No.

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

54 Karijawa/1999, Sebelah Sebelah Barat : Jalan Raya, yang telah dibayarkan secara tunai oleh Penggugat seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi tertanda T-I yang disaksikan oleh Saksi Saihul Islam, dan Saksi Junaidin;

Menimbang, bahwa selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat dalam persidangan tidak terbukti adanya ketidakcakapan untuk membuat suatu perikatan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1330 KUHPerdata, serta perjanjian tersebut dibuat berdasarkan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Sehingga Majelis Hakim menilai, perjanjian tersebut telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya perjanjian dalam perkara *a quo* tersebut adalah mengenai jual beli tanah, maka lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata, *jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*. Selanjutnya, Jual beli tanah menurut hukum adat bukanlah merupakan perjanjian jual beli sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 KUHPerdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (contant) dan dilakukan di hadapan kepala desa /kepala adat setempat (besifat terang);

Menimbang, bahwa menurut hukum Adat dan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut atau jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku serta perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena dibayar kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai), dan kekurangan pembayaran dianggap sebagai hukum utang piutang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana mana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (sertifikat tanah) yang

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



bersangkutan kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli juga berjanji dan mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan yang telah disepakati bersama;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian sebelumnya, Penggugat telah membeli tanah Para Tergugat yang terletak di Lingkungan Karijawa Selatan, Kelurahan Karijawa, Kecamatan Dompus, Kabupaten Dompus, dengan luas kurang lebih 450 M², yang Sebelah Utara berbatasan : SU No. 158 Karijawa/2000, Sebelah Timur berbatasan : SU No. 56 Karijawa/1999, Sebelah Selatan berbatasan : SU No. 54 Karijawa/1999, Sebelah Sebelah Barat : Jalan Raya, yang telah dibayarkan secara tunai oleh Penggugat seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi tertanda T-I yang disaksikan oleh Saksi Saihul Islam, dan Saksi Junaidin, yang juga telah dibuatkan Akta Jual Beli sebagaimana bukti P-1, sehingga Majelis Hakim menilai jual beli tanah tersebut telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah tersebut telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan telah pula memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997, sehingga Penggugat dan Para Tergugat haruslah tunduk terhadap perjanjian yang telah dibuatkan akta jual beli dalam bukti surat P-1, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta ayat (1) yang menyatakan *semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*;

Menimbang, bahwa inti permasalahan dalam perkara *a quo* adalah karena Para Tergugat mendalilkan Penggugat belum diizinkan untuk menguasai tanah oleh Para Tergugat dikarenakan Penggugat harus menambah harga diluar yang diperjanjikan dalam Akta Jual beli sebagaimana bukti surat P-1 tersebut sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), yang mana terhadap dalil tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena hal tersebut disangkal oleh Penggugat, sehingga Para Tergugat haruslah membuktikan dalil tersebut, yang mana dipersidangan Para Tergugat tidak dapat membuktikan adanya perjanjian untuk menambah uang dalam jual beli tanah tersebut, sehingga dalil Para Tergugat tersebut patutlah untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang wanprestasi atau ingkar janji yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerduta adalah *si berutang lalai*

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat pada pokoknya mendalilkan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka selanjutnya Majelis Hakim berpendapat, debitur berada dalam keadaan wanprestasi apabila: Tidak memenuhi prestasi; Terlambat memenuhi prestasi; Memenuhi prestasi secara tidak baik (tidak sesuai); Serta melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Prestasi yang tidak terpenuhi kemungkinan disebabkan kesalahan debitur, keadaan memaksa, atau resiko bisnis;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menentukan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, haruslah dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak mengajukan bukti bahwa Penggugat sebelum gugatan diajukan telah melakukan teguran atau somasi sebagai bentuk pernyataan lalai Para Tergugat namun berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 pada pokoknya menegaskan bahwa "*surat gugatan kepada Tergugat dapat dianggap sebagai penagihan karena Tergugat masih dapat menghindari terkabulnya gugatan dengan membayar hutangnya sebelum hari sidang pengadilan*" dengan demikian sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan obyek jual beli berupa tanah kepada Penggugat yang telah menjadi milik dari Penggugat sejak tanggal 30 Juni 2016 sebagaimana tercantum dalam bukti P-1, dan setelah gugatan ini disampaikan kepada Para Tergugat sampai dengan saat ini Para Tergugat enggan menyerahkan obyek jual beli tanah tersebut kepada Penggugat sehingga perbuatan Para Tergugat yang demikian merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Para Tergugat tidak memenuhi janji untuk melaksanakan prestasinya yang dibuat pada tanggal 30 Juni 2016, sehingga Majelis Hakim menilai dalam hal ini Tergugat tidak memenuhi prestasinya pada waktu yang telah ditentukan, yang telah pula

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan teguran atau somasi serta tidak terbukti adanya keadaan memaksa (*force majeure*) sehingga Para Tergugat dalam perkara *a quo* berada dalam keadaan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dinyatakan dalam keadaan wanprestasi, maka selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mengajukan petitum yang terdiri dari petitum yang memuat rincian satu per satu apa yang dituntutnya, dan petitum mohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap pengajuan petitum yang demikian, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 189 Rbg, Majelis Hakim pada dasarnya tidak boleh mengabulkan melebihi apa yang dituntut dalam gugatan, dan dalam praktik peradilan, apabila petitum yang diajukan tersebut terdiri dari petitum primer dan subsider yang sama-sama merinci satu per satu apa yang hendak diputuskan, akan tetapi apa yang dituntut tersebut adalah berbeda antara petitum primer dengan petitum subsider, maka Majelis Hakim hanya dibenarkan memilih salah satu di antaranya, apakah akan mengabulkan petitum primer atau subsider, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 882 K/Sip/1974 tanggal 24 Maret 1976, akan tetapi apabila petitum primer yang diajukan memuat rincian satu per satu apa yang dituntutnya, sedangkan petitum subsider hanya "mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)", sekiranya Majelis Hakim hendak mengabulkan gugatan berdasarkan petitum subsidernya, maka menurut yurisprudensi sebagaimana kaidah hukum yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 140 K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1971 bahwa: "Putusan hakim yang mengabulkan *ex aequo et bono* harus masih terkait dalam kerangka petitum primernya". Dengan demikian putusan yang hendak dijatuhkan berdasarkan petitum subsider tersebut harus memperhatikan kesesuaian antara peristiwa kongkrit yang terbukti di persidangan dengan pokok persoalan terkait yang hendak diminta diputuskan dalam petitum primer;

Menimbang, bahwa petitum pertama gugatan Penggugat yang memohon untuk Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, yang mana dapat tidaknya dikabulkan petitum ini haruslah dipertimbangkan terlebih dahulu petitum lainnya dari Penggugat. Dengan demikian petitum ini akan dipertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa petitum kedua gugatan Penggugat yang memohon untuk menyatakan dan menetapkan menurut hukum jual beli tanah sengketa antara penggugat dengan para tergugat berdasarkan akta jual beli No.10/VII/PPAT/2016 tanggal 10 Juli 2016 adalah sah menurut hukum, oleh karena telah terbukti adanya hubungan hukum perjanjian jual beli tanah tersebut, maka petitum kedua ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ketiga gugatan Penggugat yang memohon untuk menetapkan hukum Sebidang tanah pekarangan yang terletak di Lingkungan Karijawa Selatan, Kelurahan Karijawa, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, dengan Luas kurang lebih 450 M² dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : SU No. 158 Karijawa/2000;
- Sebelah Timur : SU No.56 Karijawa/ 1999;
- Sebelah Selatan : SU No.54 Karijawa/ 1999
- Sebelah Barat : Jalan Raya

Adalah tanah hak milik penggugat

Menimbang, bahwa Oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil Penggugat tentang adanya jual beli terhadap tanah tersebut, maka menurut Majelis Hakim, petitum ketiga ini patutlah dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum keempat gugatan Penggugat yang memohon untuk menyatakan hukum perbuatan para tergugat yang tidak menyerahkan tanah obyek jual beli kepada penggugat secara baik-baik adalah perbuatan ingkar janji, oleh karena telah terbukti pula Para Tergugat berada dalam keadaan wanprestasi kepada Penggugat, maka petitum keempat ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum kelima gugatan Penggugat yang memohon untuk menghukum dan memerintahkan menurut hukum kepada para tergugat atau kepada siapapun yang menguasai tanah obyek sengketa dengan alasan apapun juga untuk wajib keluar meninggalkan, mengosongkan, dan menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada penggugat secara aman, damai dan tanpa syarat apapun juga. sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa tanah objek jual beli tersebut adalah milik dari Penggugat dan Para Tergugat berada dalam keadaan wanprestasi kepada Penggugat karena tidak menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 207 ayat (1) Rbg, petitum kelima ini



beralasan hukum untuk dikabulkan, dengan perubahan tanpa merubah esensi dari petitum ini;

Menimbang, bahwa petitum keenam gugatan Penggugat yang memohon untuk menghukum para tergugat dan atau siapapun juga yang menguasai tanah obyek sengketa dihitung sejak putusan perkara ini memiliki nilai kekuatan hukum yang tetap untuk tunduk dan taat pada putusan ini secara suka rela dan beritikad baik, apabila tidak maka dapat dilakukan eksekusi secara paksa menggunakan bantuan aparat keamanan Negara (kepolisian/TNI), sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa tanah objek jual beli tersebut adalah milik dari Penggugat dan penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Para Tergugat merupakan suatu perbuatan wanprestasi maka dengan memperhatikan pertimbangan dalam petitum kelima yang telah mengacu kepada ketentuan Pasal 207 ayat (1) Rbg, maka petitum keenam ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan, dengan perubahan tanpa merubah esensi dari petitum ini;

Menimbang, bahwa petitum ketujuh gugatan Penggugat yang memohon untuk menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun verzet, banding dan kasasi (Uit Voerbar Bij Voorraad), yang mana setelah Majelis Hakim memperhatikan keseluruhan syarat dan ketentuan yang mengatur mengenai putusan serta merta dalam hal ini Pasal 191 Rbg. termasuk pedoman sebagaimana dimuat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, maka petitum ketujuh tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selain dan selebihnya, sehingga petitum pertama gugatan Penggugat patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat berada dalam posisi sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, Para Tergugat haruslah dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar Putusan ini, maka petitum kedelapan patutlah untuk dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerdata, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;



MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat berdasarkan akta jual beli No.10/VII/PPAT/2016 tanggal 10 Juli 2016 adalah sah menurut hukum;
3. Menetapkan Sebidang tanah pekarangan yang terletak di Lingkungan Karijawa Selatan, Kelurahan Karijawa, Kecamatan Dompu, Kabupaten Dompu, dengan Luas kurang lebih 450 M² dengan batas-batas:
 - a. Sebelah Utara : SU No. 158 Karijawa/2000;
 - b. Sebelah Timur : SU No.56 Karijawa/ 1999;
 - c. Sebelah Selatan : SU No.54 Karijawa/ 1999
 - d. Sebelah Barat : Jalan RayaAdalah tanah hak milik Penggugat
4. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan tanah obyek jual beli kepada Penggugat secara baik-baik adalah perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
5. Menghukum kepada Para Tergugat atau kepada siapapun yang menguasai tanah obyek sengketa dengan alasan apapun juga untuk wajib keluar meninggalkan, mengosongkan, dan menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada Penggugat secara aman, damai dan tanpa syarat apapun juga, apabila tidak maka dapat dilakukan eksekusi secara paksa menggunakan bantuan aparat keamanan Negara (kepolisian/TNI);
6. Menghukum Para Tergugat dan atau siapapun juga yang menguasai tanah obyek sengketa dihitung sejak putusan perkara ini memiliki nilai kekuatan hukum yang tetap untuk tunduk dan taat pada putusan ini secara suka rela dan beritikad baik;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.380.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dompu, pada hari Senin tanggal 19 Desember 2022, oleh kami, Subai, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rion Apraloka, S.H., M.Kn. dan Angga Wahyu Perdana, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Dompu

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 25/Pdt.G/2022/PN Dpu tanggal 2 September 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Fitriani, S.E., S.H., Panitera Pengganti, kuasa Penggugat serta Para Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan atau *E-court* pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rion Apraloka, S.H., M.Kn.

Subai, S.H., M.H.

Angga Wahyu Perdana, S.H.

Panitera Pengganti,

Fitriani, S.E., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK/Proses	:	Rp50.000,00;
3. Penggandaan	:	Rp50.000,00;
4. Biaya Panggilan Sidang	:	Rp490.000,00;
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp700.000,00;
6. Biaya Sumpah	:	Rp40.000,00;
7. Materai	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.380.000,00;

(satu juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah)