



**PUTUSAN**

**Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**DIAN MUSTIKA**, Bertempat tinggal di Jl Sempurna Gg Rantau No 03 Rt 003 Rw 006 Kel. Tampan Kec. Payung Sekaki Kota Pekanbaru., dahulunya memberikan kuasanya kepada : **Firdaus, S.H., S.Ag., M.H., Ricky, S.H., dan Yogi Darmawan, S.H.** Ketiganya Kewarganegaraan Indonesia, semuanya adalah Advokat pada **Law Office Firdaus, S.H., S.Ag., M.H. & Partners**, Advokat/Konsultan Hukum-Mediator yang beralamat di jalan Tuanku Tambusai/Nangka Komplek Mella Blok H-2 Lt. 3 Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2021., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Kamis tanggal 9 Desember 2021, dibawah Nomor Register Nomor 933/SK/Pdt/2021/PN Pbr., **setelah Surat Kuasa dicabut tertanggal 04 April 2022**, sekarang memberi kuasa kepada : **Edwin, S.H. Rionaldy Hutabarat, SH dan Nova Agapentius Hutabarat, SH**, Advokat-Advokat dari LAW FIRM SEROJA ERTOH yang berkantor di Jln. Rajawali No. 5, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 April 2022., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Kamis tanggal 13 April 2022, dibawah Nomor Register Nomor 359/SK/Pdt/2022/PN Pbr., Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

**EDI alias ASUN**, Jalan Sempurna, Gang Rantau, RT/RW. 003/006, Kelurahan Tampan, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada : **Dr**

*Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr*



**Santy, S.H., M.H., Sudirman, S.H., M.H., Gusdianto, Amd., S.H., M.H., dan Prayitno, S.H., M.H.,** seluruhnya adalah para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum **Cahaya Keadilan & Rekan** yang beralamat di Jalan Teuku Umar No 18 Kota Pekanbaru Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu tanggal 22 Desember 2021, dibawah Nomor Register Nomor 972/SK/Pdt/2021/PN Pbr. Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

**FRANSISKUS DJOENAERDI, S.H.,** Jalan Teuku Umar No. 31 A Telp./Fax. (0761) 24373 Pekanbaru. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara ini;  
Setelah mendengar keterangan saksi - saksi dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan di persidangan ;  
Setelah mendengar para pihak dipersidangan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 09 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 10 Desember 2021 dalam Register Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal mulanya saudara Zakaria Al Hazt, S.H., meminjam uang kepada EDI alias ASUN dalam hal ini sebagai TERGUGAT melalui saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) sebagai perantara sebesar Rp. 245.000.000,- (duaratus empat puluh lima juta), dimana uang tersebut dipergunakan untuk kebutuhan Pekerjaan Pembangunan Ruang Makan (Proyek Pemerintah Provinsi Riau di Pekanbaru tahun 2018).
2. Bahwa uang tersebut dipergunakan saudara Zakaria Al Hazt, S.H., untuk keperluan proyek (pembelian material, kursi, ac, upah tukang, dan kelengkapan lainnya).
3. Bahwa saudara Zakaria Al Hazt, S.H., akan mengembalikan Uang Hutang kepada Tergugat pada saat Pekerjaan Pembangunan Ruang Makan



(Proyek Pemerintah Provinsi Riau di Pekanbaru tahun 2018) selesai atau paling lambat Bulan Agustus Tahun 2018.

4. Bahwa saudara Zakaria Al Hazt, S.H., memberikan jaminan berupa Cek Giro Bank Riau Kepri atas nama Perusahaan CV. BANGUN SIAK PERSADA direktur Zakaria Al Hazt, S.H., Kepada TERGUGAT
5. Bahwa pengembalian uang hutang tersebut dibayar menggunakan Cek Giro Bank Riau Kepri atas nama Perusahaan CV. BANGUN SIAK PERSADA direktur Zakaria Al Hazt, S.H., TERGUGAT melakukan penarikan KLIRING menggunakan Cek tersebut di BANK BCA ternyata dana kosong dan dikonfirmasi dengan pihak Bank Riau Kepri atas nama Perusahaan CV. BANGUN SIAK PERSADA direktur Zakaria Al Hazt, S.H., dana tidak mencukupi dan kembali dikonfirmasi kepada pemilik Cek, Namun saudara Zakaria Al Hazt, S.H., meminta kepada TERGUGAT agar pembayaran hutang akan dilakukan Tahun 2019.
6. Bahwa TERGUGAT menyampaikan kepada saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) kan melaporkan saudara Zakaria Al Hazt, S.H., ke pihak Kepolisian dan mengatakan saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) terlibat sebagai saksi, namun TERGUGAT berubah pikiran dan membebaskan hutang tersebut kepada saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT).
7. Bahwa PENGGUGAT baru mengetahui permasalahan hutang piutang antara saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT), saudara Zakaria Al Hazt, S.H., dan TERGUGAT pada bulan Mei 2019 setelah saudara saudara Fahrialdi (Pak RT) dan TERGUGAT menelfon untuk memberi tahukan permasalahan tersebut.
8. Bahwa pada tanggal 03 Juni 2019 PENGGUGAT dan saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) datang menemui Fahrialdi (Pak RT) untuk membantu menengahi permasalahan hutang piutang tersebut, namun saudara Fahrialdi (Pak RT) mengatakan jangan melawan TERGUGAT karena banyak duit dan bisa membayar polisi untuk menangkap saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) tampaperlu di BAP di kantor polisi, TERGUGAT bisa membayar Polisi untuk membAP dirumah TERGUGAT.
9. Bahwa saudara Fahrialdi (Pak RT) terus-menerus membela TERGUGAT seolah bukan menjadi penengah dari permasalahan, serta membujuk dan mendesak saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) agar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah milik PENGUGAT dan membuta Surat Pernyataan.

10. Bahwa saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) menanyakan kepada TERGUGAT kenapa sertipikat tanah milik saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) yang menjadi jaminan, dan TERGUGAT mengatakan jika ada jaminan dari saudara Zakaria Al Hazt, S.H., untuk diserahkan ke TERGUGAT atau membayar hutang sebesar Rp. 245.000.000,- (duaratus empat puluh lima juta) dan TERGUGAT mengatakan hanya butuh uangnya kembali, dan tidak butuh rumah saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT).
11. Bahwa saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) pergi ke Perawang menemui saudara Zakaria Al Hazt, S.H., untuk meminta sertipikat tanah milik saudara Zakaria Al Hazt, S.H., untuk jaminan hutang kepada TERGUGAT.
12. Bahwa saudara Zakaria Al Hazt, S.H., menyerahkan 3 (tiga) buah Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) atas nama Zakaria Al Hazt dengan Nomo Register: 1850/2007/11/98, Surat SKGR atas nama Nur'aisyah dengan Nomor Register: 509/SKGR-KT/IX/2004, dan Surat SKGR atas nama Nur'aisyah dengan Nomor Register: 597/SKGR-KT/V/2006 kepada saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) untuk diserahkan kepada TERGUGAT sebagai jaminan hutang.
13. Bahwa saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) telah menyerahkan surat Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) tersebut kepada saudara Fahrialdi (Pak RT) sebagai orang kepercayaan TERGUGAT.
14. Bahwa saudara Fahrialdi (Pak RT) menemui saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) dan menyampaikan 3 (tiga) Suarat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) tersebut tidak cukup sebagai jaminan hutang setelah dilakukan pengecekan oleh pihak TERGUGAT, dan saudara Fahrialdi (Pak RT) meminta tambahan surat tanah kepada saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT).
15. Bahwa saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) kembali menjumpai saudara Zakaria Al Hazt, S.H., untuk meminta tambahan jaminan hutang, dan saudara Zakaria Al Hazt, S.H., menyerahkan 1 (satu) buah Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) atas nama Muhammad Zahir dengan Nomor Register: 198-0038. dan saudara Heri Romadoni.S (suami

Halaman 4 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



PENGUGAT) kembali menyerahkan surat tanah tersebut kepada saudara Fahrialdi (Pak RT).

16. Bahwa saudara Fahrialdi (Pak RT) kembali menjumpai saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) dan menyampaikan bahwa Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) tersebut tidak bisa dijadikan sebagai jaminan hutang dan tidak memiliki kekuatan hukum dan TERGUGAT meminta agar sertifikat tanah saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) menjadi jaminan hutang, dari sana saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) merasa dijebak dan TERGUGAT ingin menguasai tanah dan bangunan milik saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) yang selama ini di cari dengan jerih payah untuk anak dan istri.
17. Bahwa saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) menyampaikan kepada TERGUGAT, sertifikat tanah milik saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) atas nama Dian Mustika (PENGUGAT) sedang digadaikan kepada orang lain, dan TERGUGAT bersedia menebus sertifikat tanah tersebut sebesar Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta), dengan demikian TERGUGAT mengatakan bahwa hutang tersebut menjadi Rp. 377.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh tujuh juta) dan TERGUGAT mengatakan bahwa sertifikat tanah tersebut hanya sebagai jaminan bukan untuk dimiliki TERGUGAT.
18. Bahwa saudara Zakaria Al Hazt, S.H., datang ke kediaman saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) untuk menjumpai TERGUGAT, namun TERGUGAT mewakilkan kepada saudara Fahrialdi (Pak RT) untuk menanyakan permasalahan hutang piutang dan kapan hutang tersebut akan dibayar.
19. Bahwa TERGUGAT merasa saudara Zakaria Al Hazt, S.H., tidak bisa untuk membayar hutang, sehingga TERGUGAT membujuk dan memaksa saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) untuk menjamin hutang tersebut dengan menggugurkan sertifikat tanah milik PENGUGAT, karena saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) dalah teman saudara Zakaria Al Hazt, S.H., dan sebagai penghubung saudara Zakaria Al Hazt, S.H., dengan TERGUGAT, maka dari alasan tersebut TERGUGAT memaksa dengan ancaman akan melapor ke pihak Kepolisian apabila saudara Heri Romadoni.S (suami PENGUGAT) tidak mau membayar dan menjamin hutang saudara Zakaria Al Hazt, S.H., maka dengan terpaksa





PENGGUGAT menuruti apa yang diinginkan TERGUGAT untuk menjadikan sertifikat tanah TERGUGAT sebagai jaminan dan membuat perjanjian kesepakatan dalam keadaan PENGGUGAT tekanan jiwa atau Fisikisnya.

20. Bahwa PENGGUGAT dan Zakaria Al Hazt, S.H., sama sekali tidak memiliki Hubungan Hukum apapun juga.
21. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2020 PENGGUGAT di paksa oleh TERGUGAT untuk membuat Perjanjian Kesepakatan Jual Beli, PENGGUGAT dalam keadaan tekanan batin dan jiwa yang tidak setabil oleh karna mendengar kalimat bahasa ancaman dari TERGUGAT dan Saudara Fahrialdi (Pak RT).
22. Bahwa pada tanggal 18 Februari 2020, TERGUGAT datang ke kediaman PENGGUGAT Bersama TURUT TERGUGAT, dengan terpaksa PENGGUGAT menandatangani Perjanjian Kesepakatan JUAL BELI Nomor 22 Tanggal 18 Februari 2020, dalam keadaan tekanan batin dan jiwa, tanpa menjelaskan isi Perjanjian Kesepakatan Jual Beli tersebut oleh TERGUGAT.
23. Bahwa pada tanggal 01 Juli 2020 saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) datang ke kediaman saudara Zakaria Al Hazt, S.H., untuk membuat surat Pernyataan Pembayaran Hutang kepada TERGUGAT, dan saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) selalu memberikan informasi dari saudara Zakaria Al Hazt, S.H., kepada TERGUGAT, namun TERGUGAT tidak mau tahu.
24. Bahwa pada tanggal 05 Juli 2021 PENGGUGAT dan TERGUGAT kembali membuat Perjanjian Kesepakatan JUAL BELI di Kantor TURUT TERGUGAT dengan Perjanjian Kesepakatan Nomor 39 Tanggal 05 Juli 2021 dan bahwa PENGGUGAT masih tetap dalam keadaan tekanan batin dan jiwa.
25. Bahwa dimasa Pandemi Covid-19 dan PPKM saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) berusaha menagih hutang tersebut kepada saudara Zakaria Al Hazt, S.H., tetapi saudara Zakaria Al Hazt, S.H., belum bisa melunasi hutang tersebut.
26. Bahwa PENGGUGAT dan saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) meminta keringanan waktu untuk pembayarah hutang tersebut kepada TERGUGAT karena PENGGUGAT sedang berusaha menjual asset-aset saudara Zakaria Al Hazt, S.H., berupa 4 (empat) Persil/Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dan 1 (satu) unit mobil merek Avanza yang telah



disetujui oleh saudara Zakaria Al Hazt, S.H., dan PENGGUGAT juga berusaha melakukan pinjaman ke Bank untuk menutup hutang tersebut sebelum asset-aset saudara Zakaria Al Hazt, S.H., terjual, dan PENGGUGAT memohon kelonggaran waktu pelunasan kepada TERGUGAT di karenakan kondisi Pandemi Covid-19 dan PPKM mengakibatkan PENGGUGAT dalam keadaan kesulitan Ekonomi.

27. Bahwa TERGUGAT terus mengancam akan melapor ke Polisi dan memasukkan PENGGUGAT dan saudara Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) ke Penjara, dan PENGGUGAT terus mengatakan tidak akan menjual rumah milik PENGGUGAT.
28. Bahwa pada tanggal 01 November 2021, PENGGUGAT menyerahkan uang sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta) kepada TERGUGAT, dan TERGUGAT mengatakan memberi waktu untuk melunasi hutang tersebut sampai tanggal 02 November 2021, jika PENGGUGAT tidak bisa melunasi hutang maka uang Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta) akan dikembalikan ke PENGGUGAT.
29. Bahwa pada tanggal 02 November 2021 TERGUGAT datang membawa PENGGUGAT ke kantor Notaris, PENGGUGAT kembali memohon untuk memintak waktu sampai hari Jum'at tanggal 05 November 2021, karena pencairan uang pinjaman PENGGUGAT dari Bank pada hari Jum'at tanggal 05 November 2021.
30. Bahwa tanggal 05 November 2021 sore, uang pinjaman PENGGUGAT telah masuk namun baru bisa diambil hari Senin tanggal 07 November 2021, dan dikarenakan pinjaman dana Kredit Usaha Rakyat (KUR) hanya bisa diambil secara bertahap.
31. Bahwa hari Kamis tanggal 10 November 2021 PENGGUGAT dan Heri Romadoni.S (suami PENGGUGAT) datang ke kediaman TERGUGAT untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta) untuk melunasi hutang dan mengambil sertifikat tanah PENGGUGAT, dan TERGUGAT mengatakan telah menggadaikan sertifikat tersebut kepada teman TERGUGAT sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta) dengan alasan permasalahan ekonomi untuk membeli tanah.
32. Bahwa TERGUGAT menyuruh PENGGUGAT menebus sertifikat tanah tersebut kepada teman TERGUGAT sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta), dan PENGGUGAT tidak bisa menebus sertifikat tanah tersebut sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta).



33. Bahwa berdasarkan isi dari perjanjian JUAL BELI tersebut PENGGUGAT merasa sangat dirugikan dan sangat keberatan atas perjanjian yang telah di perbuat nya.

34. Bahwa TERGUGAT menyalahgunakan keadaan, dimana PENGGUGAT sedang dalam keadaan goncangan Psikologis yang tertekan dan juga dikarenakan adanya ancaman untuk di laporkan ke pihak Kepolisian yang membuat PENGGUGAT dengan terpaksa harus mengadakan Perjanjian JUAL BELI Kesepakatan Nomor 22 Tanggal 18 Februari 2020, dan Perjanjian JUAL BELI tanggal 5 JULI 2021 Nomor 39 yang di buat di hadapan TURUT TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT merasa perlu untuk membatalkan Perjanjian yang dibuat dihadapan TTURUT TERGUGAT.

35. Bahwa Menurut Retnowulan Sutantio, faktor-faktor yang memberi indikasi adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian adalah:

- 1) Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (unfair contract terms).
- 2) Nampak atau ternyata pihak PENGGUGAT berada dalam keadaan tertekan.
- 3) Apabila terdapat keadaan dimana bagi PENGGUGAT tidak ada pilihan lain kecuali membuat perjanjian, yang memberatkan.

36. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 472K/Pdt/2019 menyatakan penyalahgunaan keadaan telah diterima sebagai alasan pembatalan perjanjian akibat tidak terciptanya kesepakatan, sehingga bertentangan dengan syarat ke 1 Pasal 1320 BW.

37. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;*
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang"*

Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian menjelaskan Berkaitan dengan keempat syarat yang ada dalam Pasal 1320 BW tersebut di atas terdapat penjelasan lebih lanjut mengenai konsekuensi apabila tidak dipenuhinya masing-masing syarat tersebut. Adapun syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat





merupakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Tidak dipenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW, baik syarat subjektif maupun syarat objektif, akan mempunyai akibat-akibat sebagai berikut:

a. Noneksistensi, apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian.

b. Vernietigbaar atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (wilsgebreke) atau karena ketidakcakapan (onbekwaamheid) – (Pasal 1320 BW syarat 1 dan 2), berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan; dan

c. Nietig atau batal demi hukum, apabila terdapat perjanjian yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau kausanya tidak diperbolehkan (Pasal 1320 BW syarat 3 dan 4), berarti hal ini terkait dengan unsur objektif, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

38. Bahwa berdasarkan pasal 1321 KUHPerdara yang berbunyi:

*“tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”*

Ciri khas yang paling penting dari suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan bersama (mutual consent) para pihak. Kesepakatan bersama ini bukan hanya merupakan karakteristik dalam pembuatan perjanjian, tetapi hal itu penting sebagai suatu niat yang diungkapkan kepada pihak lain.

Kesepakatan dalam pembentukan perjanjian merupakan kesepakatan yang “bulat” dan merupakan kesepakatan yang saling menguntungkan (mutual benefit). Pada praktiknya, seringkali kesepakatan merupakan hasil kesesatan atau Kekhilafan (dwaling). Kesepakatan memang terjadi, tetapi di dalam kesepakatan misalnya mengandung unsur tersebut. Kesepakatan yang demikian mengandung cacat kehendak.

Kekeliruan atau kesesatan dalam pembentukan kata sepakat dapat diklarifikasikan menjadi 3 (tiga) klarifikasi yakni :

- Kesesatan dalam motif;
- Kesesatan semua (oneigenlijke dwaling);
- Kesesatan yang sebenarnya (eigenlijke dwaling);

Kesesatan yang pertama berkaitan dengan motif ini adalah kehendak yang muncul karena motif yang keliru. J. Satrio menyebutkan bahwa motif itu



disini adalah faktor yang pertama-tama atau sebab yang paling jauh yang menimbulkan adanya kehendak. Pada dasarnya hukum tidak memperhatikan motif seseorang. Apakah orang yang melakukan tindakan hukum tertentu dengan motif komersial tertentu atau karena cinta kasih, tidak relevan bagi hukum. Demikian juga kalau barang yang dibeli seseorang atau dasar perkiraan bahwa barang, itu sangat berguna bagi dirinya, ternyata tidak berguna.

Kesesatan yang kedua adalah kesesatan semua. Ciri utama kesesatan semua adalah antara kehendak dan pernyataan kehendaknya tidak sama. J.Satrio memberikan contoh seseorang yang dipaksa untuk menandatangani perjanjian atau pernyataan kehendak dari orang gila. Di dalam hukum, anak dibawah umur dianggap belum sadar tentang apa dia kemukakan. Ada juga orang tertentu dianggap membuat pernyataan kehendak yang tidak didasarkan kehendaknya, misalnya orang yang berada di bawah hipnotis. Dalam kasus-kasus yang disebut di atas tidak lahir perjanjian karena orang dipaksa secara fisik untuk menandatangani perjanjian tidak memiliki seperti pernyataan kehendak yang dia nyatakan. Demikian juga dengan orang gila, orang mabuk, dan orang berada dalam tekanan jiwa atau terpaksa, dianggap tidak memiliki kehendak yang normal dan tidak mengetahui akibat dari perbuatannya.

Bilamana terjadi kekeliruan semu, pada dasarnya tidak terjadi perjanjian, karena sebenarnya kata sepakat tidak terjadi. Padahal hukum seperti ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara berkaitan dengan adanya perjanjian harus didahului atau didasarkan pada kata sepakat.

Kekeliruan atau kesesatan yang ketiga adalah kesesatan yang sebenarnya. Kesesatan menurut J.Satrio, kehendak dan pernyataan kehendaknya sama. Memang betul keduanya sama sehingga terbentuk kata sepakat, tetapi kesepakatan itu dibentuk oleh gambaran yang keliru. Dengan demikian, kesepakatan itu tidak murni.

Pasal 1322 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan kekeliruan tidak mengakibatkan batal suatu perjanjian, kecuali jika kekeliruan itu mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian). Kemudian Pasal 1322 ayat (2) KUHPerdara menyebutkan (kekeliruan tidak mengakibatkan batal jika, kekeliruan itu hanya terjadi mengenai diri seseorang yang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena diri orang yang bersangkutan).



Dari ketentuan Pasal 1322 KUHPdata di atas, dapat disimpulkan bahwa ada dua kemungkinan terjadinya kesesatan atau kekeliruan atau kekhilafan, yaitu kesesatan mengenai objek perjanjian dan subjek perjanjian. Dengan demikian, kekeliruan dapat terjadi apabila salah satu pihak atau para pihak memiliki gambaran yang keliru atas objek atau subjek yang membuat perjanjian.

Kekeliruan pada objek perjanjian disebut *error in substansi*. Kekeliruan yang masuk dalam kategori adalah kekeliruan yang berkaitan dengan karakteristik suatu benda. Misalnya seseorang yang membeli lukisan Basuki Abdullah tetapi kemudian setelah sampai di rumah orang itu baru sadar bahwa lukisan yang dibelinya tadi adalah lukisan tiruan dari lukisan Basuki Abdullah. Jadi, lukisan itu bukan lukisan asli. Kekeliruan yang kedua adalah kekeliruan pada subjek yang menjadi lawan pihak dalam perjanjian. Kekeliruan ini disebut *error in persona*. Kekeliruan yang terjadi disini adalah kekeliruan pada orangnya. Misalnya, suatu perjanjian yang dibuat dengan artis yang terkenal tetapi kemudian perjanjian tersebut dibuat dengan artis yang tidak terkenal hanya karena dia mempunyai nama yang sama.

kesesatan dalam pembentukan kata sepakat, bedasar pasal 1322 KUHPdata tidak mengakibatkan batalnya (nietig). Dikaitkan dengan persyaratan sahnyanya atau perjanjian bedasar pasal 1320 KUHPdata, kesesatan ini berkaitan dengan tidak lengkapnya persyaratan subjektif. Tidak lengkap persyaratan subjektif hanya berakibat pada "dapat dibatalkannya" Perjanjian.

39. Bahwa berdasarkan pasal 1325 KUHPdata yang berbunyi:

*"Paksaan menjadikan suatu persetujuan batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun kebawah"* artinya Paksaan telah terjadi jika perbuatan tersebut sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat **menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata**. Paksaan juga mengakibatkan batalnya suatu perjanjian jika paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah.

Mengenai paksaan ini, dikatakan oleh **Elly Erawati dan Herlien Budiono** dalam bukunya yang berjudul *Penjelasan Hukum tentang*



*Kebatalan Perjanjian* (hal. 56). Tentang paksaan dalam KUHPerdara adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau suatu situasi dan kondisi di mana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum sehingga orang yang berada di bawah ancaman itu berada di bawah ketakutan dan akhirnya memberikan persetujuannya dengan tidak secara bebas. Ancaman itu menimbulkan ketakutan sedemikian rupa sehingga meskipun kehendak orang yang diancam itu betul telah dinyatakan, kehendak tersebut menjadi cacat hukum karena terjadi akibat adanya ancaman. Tanpa adanya ancaman, kehendak itu tidak akan pernah terwujud. **Apa yang diancamkan berupa kerugian pada orang atau benda milik orang tersebut atau kerugian terhadap pihak ketiga atau benda milik pihak ketiga.**

40. Bahwa Herlien Budiono dalam bukunya yang berjudul *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Penerbit PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung Tahun 2008, Halaman 17, mengatakan:

*"Dalam Perkembangannya, cacat kehendak juga dapat terjadi dalam hal adanya penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden/undue influence), Di Negara Belanda, menurut Pasal 3 : 44 NBW (sejak Januari 1992) perjanjian dapat dibatalkan apabila satu pihak dalam melakukan perjanjian tersebut berada dalam keadaan darurat, atau terpaksa atau dalam keadaan dimana pihak lawannya mempunyai keadaan psikologis yang lebih kuat dan menyalahgunakan keadaan tersebut dalam membuat perjanjian"* Hal ini sebagaimana terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung atas Perkara Nomor 2356K/Pdt/2010. Dalam putusan ini, dijelaskan bahwa Penggugat membuat perjanjian jual beli dalam keadaan Penggugat ditahan oleh polisi karena laporan dari Tergugat I dan Tergugat II. Keadaan tersebut digunakan untuk menekan Penggugat agar mau membuat atau menyetujui perjanjian jual beli tersebut. Hal ini adalah merupakan *"misbruik van omstandigheden"* yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPer yaitu tidak ada kehendak yang bebas dari pihak Penggugat.

Putusan Mahkamah Agung ini merupakan penerapan dari Pasal 1323 KUHPer yang mengatur bahwa *"Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu."* **Mahkamah**



Agung menyatakan bahwa kondisi di mana salah satu pihak berada dalam tekanan/intimidasi dari pihak lain, dalam hal ini penahanan oleh pihak kepolisian atas laporan pihak lain tersebut, membuat perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan karena tidak ada kehendak bebas (dalam membuat kesepakatan).

Pendapat Mahkamah Agung tersebut sejalan dengan Pasal 1324 KUHPerdara yang mengatur bahwa: *"Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan."* Adanya kehendak bebas dalam membuat kesepakatan merupakan syarat sah suatu perjanjian.

41. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas cukup jelas dan sangat beralasan menurut hukum apabila Perjanjian JUAL BELI Kesepakatan Nomor 22 Tanggal 18 Februari 2020 dan Perjanjian JUAL BELI AKTA 5 JULI 2021 NOMOR 39 untuk dibatalkan, mengingat adanya unsur keterpaksaan dan penyalahgunaan keadaan dari Tergugat terhadap Penggugat yang sedang berada dalam Keadaan Psikologis yang tertekan dan tidak stabil.

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil diatas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri PEKANBARU segera memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi;

Primer:

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Perjanjian JUAL BELI Kesepakatan Nomor 22 tertanggal 18 FEBRUARI 2020 dan perjanjian JUAL BELI Kesepakatan Akta tanggal 5 Juli 2021 NOMOR 39 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;
3. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk Mengembalikan Surat Sertifikat Tanah SHM Nomor 4213 ke PEMILIKAN atas nama DIAN MUSTIKA kepada DIAN MUSTIKA selaku PENGGUGAT yang di pegang atau di kuasai oleh TERGUGAT.
4. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan mematuhi putusan perkara a quo;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam





Subsidiar:

Atau apabila Pengadilan Negeri PEKANBARU melalui Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara perkara a quo berpendapat lain, mohon kiranya dapat memberikan putusan dengan seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Penggugat dan Tergugat** menghadap masing-masing kuasanya tersebut diatas, sedangkan **Turut Tergugat** menghadap sendiri;

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 ANDI HENDRAWAN, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Januari 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan dipersidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui kuasanya memberikan jawaban tertanggal 26 Januari 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas dan tertulis kebenarannya oleh Tergugat

**A. Eksepsi *non adimpleti contractus***

**Penggugat Telah Wanprestasi Terlebih Dahulu dan Tidak Berhak Menggugat**

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yakni para pihak telah saling sepakat membuat perjanjian utang piutang sebagaimana perjanjian timbal balik yang masing-masing pihak dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik pula. Adapun perjanjian timbal balik tersebut sebagaimana yang tertuang di dalam Akta Autentik yang saling berkaitan dan tidak terpisahkan satu dengan yang lainnya ialah sebagai berikut:



- a. Akta No.22 tanggal 18 Februari 2020 tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru [selanjutnya disebut Akta No.22];
  - b. Akta No.39 tanggal 05 Juli 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru [selanjutnya disebut Akta No.39];
  - c. Akta No.6 tanggal 02 November 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru [selanjutnya disebut Akta No.6]
  - d. Akta Jual Beli No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. PPAT daerah Kota Pekanbaru [selanjutnya disebut Akta No.131]
2. Bahwa keseluruhan akta tersebut di atas dibuat telah berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan Tergugat telah melakukan prestasinya kepada Penggugat dengan baik dan sempurna yaitu Tergugat telah menyerahkan uang harga jual beli tanah bangunan kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- [Rp.377.000.000 + Rp.123.000.000] dan Penggugatpun telah menerima uang tersebut dengan baik dan sempurna pula. Akan tetapi, sampai dengan saat ini Penggugat tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya [wanprestasi] yakni faktanya:
- Penggugat masih menguasai dan/atau memanfaatkan tanah dan bangunan yang telah dijual kepada Tergugat hingga sampai saat ini padahal kewajiban Penggugat kepada Tergugat per tanggal 31 Desember 2021 sudah tidak berhak lagi menguasai dan/atau memanfaatkan tanah dan bangunan aquo [huruf I Akta No.6]
  - Penggugat tidak menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijual kepada Tergugat hingga sampai saat ini bahkan, secara melawan hukum Penggugat menyewakan tanah dan bangunan tersebut ke pihak lain yang tentunya Penggugat mendapatkan keuntungan materiil atas hal tersebut padahal kewajiban Penggugat kepada Tergugat per tanggal 31 Desember 2021 seharusnya telah menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik [huruf I Akta No.6];
- Uang harga jual beli sudah diterima dengan baik akan tetapi, Penggugat sendiri dengan itikad tidak baik telah melakukan



gugatan/tuntutan ke Tergugat sebagaimana perkara No.254/Pdt.G/2021/PN Pbr yang saat ini sedang berlangsung padahal kewajiban Penggugat kepada Tergugat yakni:

*'Penggugat sudah tidak berhak lagi atas tanah dan bangunan tersebut dan sama sekali tidak berhak menggugat baik sekarang maupun nantinya ataupun tidak akan mengganggu dengan alasan maupun sebab apapun kepada Tergugat [huruf M Akta No.6]*

*'Sehingga diantara kami baik sekarang maupun untuk dikemudian hari tidak terdapat lagi suatu tuntutan atau tagihan berupa apapun juga [huruf M Akta No.6]*

3. Bahwa uraian diatas sesuai dengan doktrin ahli hukum **M. Yahya Harahap, S.H.** dalam buku Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, Cetakan keempat Mei 2006, halaman 461, yang menerangkan bahwa : *Exceptio non adimpleti contractus* dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik

Lebih lanjut dijelaskan sebagai berikut:

Umpamanya: A dan B membuat perjanjian pemborongan pembangunan gedung dengan syarat, pembangunan dimulai 1 Januari 2003 setelah A menerima uang muka dengan syarat 20% dari nilai kontrak, ternyata B tidak melaksanakan kewajiban membayarkan uang muka kepada A. Dalam kasus tersebut, B tidak berhak menggugat A untuk memenuhi kewajiban melaksanakan pembangunan atas alasan, B sendiri yang lebih dahulu melakukan wanprestasi. Jika B mengajukan gugatan agar A melaksanakan kewajiban, A dapat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus* dengan permintaan agar tuntutan gugatan digugurkan atau disingkirkan"

4. Bahwa berdasarkan uraian dan doktrin hukum diatas, maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat. Dengan demikian, Gugatan Penggugat telah terbantahkan dan memenuhi **Eksepsi non adimpleti contractus** yang berakibat hukum gugatan gugur atau di tolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

## B. Eksepsi *obscuur libel*

### Gugatan Penggugat Tidak Terang, Tidak Jelas dan Tidak Tegas

1. Bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 1 menyatakan:

*Halaman 16 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr*



- Perihal: *gugatan pembatalan perjanjian*;
- Dengan ini mengajukan gugatan *perbuatan melawan hukum* terhadap Tergugat

Akan tetapi, di dalam posita dan petitum gugatannya Penggugat tidak ada satupun yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan Penggugat tidak terang, tidak jelas dan tidak tegas bahkan, tidak pasti [*tidak ada kepastian*]:

- Tentang siapa atau subyek hukum mana yang melakukan perbuatan melawan hukum???
1. Apakah Tergugat atau Turut Tergugat??, atau
  2. Apakah Tergugat dan Turut Tergugat???
2. Dengan demikian, Gugatan Penggugat telah terbantahkan dan memenuhi **Eksepsi *obscur libel*** yang berakibat hukum gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

### C. Eksepsi *plurium litis consortium*

#### Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap

1. Bahwa Penggugat di dalam petitumnya angka 3 menyatakan:
  - Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan surat sertifikat tanah SHM No.4213 kepemilikan atas nama Dian Mustika kepada Dian Mustika selaku Penggugat yang dipegang atau dikuasai oleh Tergugat
2. Bahwa faktanya SHM tersebut saat ini telah dalam proses peralihan hak di Kantor ATR BPN Kota Pekanbaru sehingga dengan tidak diikutsertakannya Kantor ATR BPN Kota Pekanbaru sebagai tergugat/turut tergugat maka gugatan Penggugat telah secara nyata **Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap** yang berakibat sengketa yang di permasalahan dalam perkara aquo tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh sebagaimana yang telah ditegaskan di dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor:621 K/Sip/1975; Dengan demikian, Gugatan Penggugat telah terbantahkan dan memenuhi **Eksepsi *plurium litis consortium*** yang berakibat hukum gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

Demikianlah, eksepsi Tergugat, semoga Majelis Hakim Yang Mulia berkenan:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan aquo, kecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat. Hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas, mohon dianggap sebagai bagian yang terintegral dan tidak terpisahkan dari Jawaban dalam pokok perkara ini

Gugatan Penggugat harus ditolak karena:

- Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun;
- Tergugat tidak pernah menyalahgunakan keadaan;
- Tergugat tidak pernah memaksa dengan ancaman apapun kepada Penggugat;
- Keseluruhan kesepakatan yang di buat antara Penggugat dengan Tergugat tidak dalam tekanan jiwa/fisikis, tidak dalam tekanan bathin serta tidak dalam tekanan apapun juga

Sehingga Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak seluruh dalil Penggugat berdasarkan keseluruhan alasan dan fakta yang diuraikan di bawah ini:

1. Bahwa tidak benar posita Penggugat angka 1 s/d 19 dan angka 21, 33 dengan tanggapan Tergugat:
  - a. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara Tergugat dengan orang yang bernama Zakaria Al Hazt, S.H. Tergugat tidak mengenal dan tidak pernah mengetahui serta tidak pernah bertemu dengan orang yang bernama Zakaria Al Hazt, S.H sehingga dalil gugatan Penggugat secara nyata dibuat-buat dan mengada-ada;
  - b. Bahwa antara Tergugat dengan Penggugat dan suami Penggugat telah lama saling mengenal yang mana rumah Penggugat bersebelahan langsung dengan rumah Tergugat sehingga aktifitas hubungan sosial bertetangga berjalan serta terjalin dengan baik;
  - c. Bahwa dengan adanya hubungan sosial bertetangga yang terjalin dengan baik tersebut Penggugat dan suaminya memohon kepada Tergugat agar meminjamkan sejumlah uangnya untuk keperluan Penggugat dan





suaminya. Berdasarkan permohonan Penggugat dan suaminya tersebut, Tergugat dengan itikad baik serta pertimbangan hubungan sosial bertetangga selama ini, dengan sukarela meminjamkan uangnya tersebut kepada Penggugat dan suaminya [*tunai & transfer bank*] tanpa ada meminta bunga, jaminan apapun dan/atau tanpa keuntungan lainnya. Artinya, Tergugat dalam memberikan pinjaman uangnya tersebut murni ingin membantu tetangganya yaitu Penggugat dan suaminya yang mana pada saat itu peminjaman uang hanya menggunakan kwitansi sebagai bukti serah terima uang dan tentunya syarat peminjaman uang tersebut akan dikembalikan oleh Penggugat dan suaminya kepada Tergugat secara sempurna sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan/atau disepakati;

- d. Bahwa dengan kebaikan serta ketulusan yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat dan suaminya tersebut yang *notabene*nya tanpa bunga dan tanpa jaminan tentunya juga menjadi suatu keuntungan bagi Penggugat dan suaminya yang apabila dibandingkan dengan meminjam uang di perbankan dan/atau di pembiayaan lainnya yang sudah pasti harus menyerahkan suatu jaminan dan pasti akan dibebankan bunga uang bahkan denda keterlambatan pembayaran. Atas berbagai keuntungan pinjaman uang yang di dapatkan oleh Penggugat dan suaminya dari Tergugat tersebut menjadikan Penggugat dan suaminya ketagihan melakukan peminjaman sehingga Penggugat secara terus menerus dan berulang-ulang meminjam uang Tergugat dengan berbagai alasan dan keperluan maka apabila ditotal keseluruhan uang tanpa bunga dan/atau tanpa jaminan yang telah dipinjam oleh Penggugat dan suaminya kepada Tergugat yaitu dari bulan Maret 2018 hingga bulan Mei 2018 sebesar Rp.245.000.000 yang ketentuannya uang tersebut akan dikembalikan oleh Penggugat dan suaminya kepada Tergugat pada tanggal 27 Desember 2019 sebagaimana surat pernyataan Penggugat tertanggal 03 Juni 2019. Namun, tidak satu persennpun uang pinjaman/titipan yang dikembalikan Penggugat dan suaminya tepat pada waktu yang telah ditentukan. Artinya, Penggugat dan suaminya hanya berjanji bohong belaka kepada Tergugat. Terhadap hal tersebut untuk lebih meyakinkan Tergugat bahwa uangnya akan dikembalikan maka Penggugat dan suaminya menawarkan kepada Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik No.4213 atas nama Dian Mustika [*Penggugat*]



- sebagai jaminan utangnya akan tetapi, pada saat itu Penggugat dan suaminya menyampaikan kepada Tergugat bahwa SHM tersebut masih berada pada pihak lain yang faktanya juga sebagai jaminan utang sehingga Penggugat dan suaminya meminta agar Tergugat bersedia menebus seluruh utang Penggugat pada pihak lain tersebut sebesar Rp.132.000.000 yang selanjutnya disepakati uang penebusan utang itu dijadikan sebagai penambahan utang Penggugat kepada Tergugat serta disepakati SHM aquo dijadikan jaminan utang. Berdasarkan hal tersebut Tergugat dengan itikad baik bersedia menebus utang Penggugat pada pihak lain tersebut sebesar Rp.132.000.000 yang mana faktanya justru Penggugat dan suaminya juga memperoleh keuntungan atas penebusan utang tersebut yakni apabila utang Penggugat pada pihak lain itu tidak di bayarkan maka utang Penggugat akan semakin membengkak karena pinjaman uang pada pihak lain tersebut pasti dibebankan bunga dan denda keterlambatan pembayaran. Berdasarkan hal tersebut jumlah keseluruhan utang Penggugat dan suaminya kepada Tergugat per bulan Februari 2020 menjadi sebesar Rp.377.000.000. tanpa bunga dan denda;
- e. Bahwa dengan begitu banyaknya uang yang telah di pinjamkan dan/atau dititipkan kepada Penggugat yang *notabene*nya tanpa bunga dan denda serta di tambah dengan keadaan Penggugat yang selalu mangkir dalam memenuhi kewajibannya maka untuk lebih memiliki kekuatan hukum antara pengaturan hak dan kewajiban, Penggugat beserta suaminya dan Tergugat membuat kesepakatan tentang utang piutang dengan hak membeli kembali tanah dan bangunan sebagaimana kesepakatan yang tertuang di dalam Akta No.22 tanggal 18 Februari 2020 **tentang Perjanjian** [selanjutnya disebut Akta No.22] yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru [Turut Tergugat] yang mana kesepakatan tersebut Tergugat masih memberikan waktu dan kesempatan kepada Penggugat untuk dapat melunasi utangnya bahkan, biaya pembuatan akta tersebut ditanggung oleh Tergugat.
- Pada ketentuan Akta No.22 Pasal 1 angka 4, dinyatakan:
- Bahwa sampai dengan **tanggal 30 Juni 2021** Pihak Pertama [Dian Mustika dan Heri Romadoni Siahaan] diberikan hak untuk membeli kembali tanah bangunan tersebut dengan nilai sebesar Rp.377.000.000.... dst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- Dan Pihak Kedua [Edi] wajib untuk mengembalikan asli Sertipikat tanah Hak Milik No.4213 Kelurahan Tampan kepada Pihak Pertama [Dian Mustika dan Heri Romadoni Siahaan]

Pada ketentuan Akta No.22 Pasal 1 angka 5, dinyatakan:

- Apabila setelah lewat tanggal **30 Juni 2021** tersebut ternyata Pihak Pertama [Dian Mustika dan Heri Romadoni Siahaan] tidak dapat membeli kembali tanah bangunan tersebut dapat langsung dibalik namakan ke atas nama Pihak Kedua [Edi] atau kalau dijual kepada pihak lain minimal dengan harga sebesar Rp.500.000.000

Pada ketentuan Akta No.22 Pasal 5, dinyatakan:

- Pihak Pertama [Dian Mustika dan Heri Romadoni Siahaan] berjanji dan mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua [Edi] akan menyerahkan tanah bangunan yang dijualnya dalam akta ini dalam keadaan baik berikut kunci-kunci selengkapny selambat-lambatnya pada saat setelah lewat waktu masa tenggang waktu untuk Pihak Pertama membeli kembali tanah dan bangunan tersebut

Faktanya Penggugat beserta suaminya juga tidak dapat memenuhi ketentuan Akta No.22 antara lain Pasal 1 angka 4 dan angka 5 serta ketentuan Pasal 5

Bahwa dengan tidak dipenuhinya ketentuan Akta No.22 dalam hal ini Pasal 1 angka 4 dan angka 5 serta ketentuan Pasal 5 maka Penggugat beserta suaminya masih kembali meminta waktu tambahan kepada Tergugat untuk melunasi utangnya tersebut. Atas dasar kemanusiaan Tergugat dengan itikad baik kembali memberikan waktu tambahan kepada Penggugat sehingga dibuatlah akta addendum perjanjian yang tertuang di dalam Akta No.39 tanggal 05 Juli 2021 tentang **Addendum Perjanjian** [selanjutnya disebut Akta No.39] yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru [Turut Tergugat] yang mana biaya pembuatan akta addendum tersebut masih ditanggung oleh Tergugat.

Pada ketentuan Akta No.39 Pasal 1 angka 4, dinyatakan:

- Bahwa sampai dengan **tanggal 31 Oktober 2021** Pihak Pertama [Dian Mustika dan Heri Romadoni Siahaan] diberikan hak untuk membeli kembali tanah bangunan tersebut dengan nilai sebesar Rp.377.000.000.... dst

Pada ketentuan Akta No.39 Pasal 1 angka 5, dinyatakan:

Halaman 21 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



- Apabila setelah lewat **tanggal 31 Oktober 2021** tersebut ternyata Pihak Pertama [*Dian Mustika dan Heri Romadoni Siahaan*] tidak dapat membeli kembali tanah bangunan tersebut dapat langsung dibalik namakan ke atas nama Pihak Kedua [*Edi*] atau kalau dijual kepada pihak lain minimal dengan harga sebesar Rp.500.000.000

Pada ketentuan Akta No.39 Pasal 5, dinyatakan:

- Pihak Pertama [*Dian Mustika dan Heri Romadoni Siahaan*] berjanji dan mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua [*Edi*] akan menyerahkan tanah bangunan yang dijualnya dalam akta ini dalam keadaan baik berikut kunci-kunci selengkapny selambat-lambatnya pada **tanggal 31 Oktober 2021**

Faktanya Penggugat beserta suaminya masih juga tidak dapat memenuhi ketentuan Akta No.39 antara lain Pasal 1 angka 4 dan angka 5 serta ketentuan Pasal 5

Berdasarkan ketentuan Akta No.22 dan Akta No.39 yang faktanya tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat beserta suaminya maka Penggugat beserta suaminya masih kembali lagi meminta waktu tambahan kepada Tergugat. Atas dasar kemanusiaan Tergugat dengan itikad baik kembali memberikan waktu tambahan sehingga dibuatlah akta addendum perjanjian yang tertuang di dalam Akta No.6 tanggal 02 November 2021 tentang **Addendum Perjanjian** [*selanjutnya disebut Akta No.6*] yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru [*Turut Tergugat*] yang mana biaya pembuatan akta addendum tersebut masih ditanggung oleh Tergugat.

Pada ketentuan Akta No.6 huruf G, dinyatakan:

- ..... maka Pihak Kedua [*Edi*] dengan ini memberikan uang sebagai ganti rugi dan bantuan untuk pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.123.000.000... dst

Pada ketentuan Akta No.6 huruf I, dinyatakan:

- Pihak Pertama [*Dian Mustika dan Heri Romadoni Siahaan*] berjanji dan mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua [*Edi*] akan menyerahkan tanah bangunan yang dijualnya dalam akta ini dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik pada **tanggal 31 Desember 2021**

Selanjutnya dengan telah diterimanya keseluruhan uang harga jual beli rumah dan bangunan oleh Penggugat maka, Penggugat beserta suaminya dengan Tergugat telah saling sepakat membuat Akta Jual Beli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. PPAT daerah Kota Pekanbaru [Turut Tergugat] yang mana saat ini dalam proses peralihan hak di Kantor BPN Kota Pekanbaru.

Faktanya:

1. Tergugat selaku pembeli telah melunasi seluruh harga jual beli yang telah disepakati dan Penggugat beserta suaminya **DENGAN TERSENYUM GEMBIRA** telah menerima haknya selaku penjual tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213 sebesar **Rp.500.000.000;**
  2. Penggugat beserta suaminya tidak memenuhi ketentuan Akta No.6 antara lain ketentuan huruf I yakni Penggugat beserta suaminya tidak menyerahkan tanah bangunan yang dijualnya kepada Tergugat dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik bahkan, secara melawan hukum Penggugat:
    - Hingga sampai saat ini masih juga menguasai, menduduki dan memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut;
    - Hingga sampai saat ini masih juga memanfaatkan dan/atau mendapatkan keuntungan materil atas tanah dan bangunan aquo yang mana Penggugat menyewakan bangunan tersebut kepada pihak lain
- Padahal kewajiban Penggugat kepada Tergugat per **tanggal 31 Desember 2021** sudah tidak berhak lagi menguasai dan/atau memanfaatkan tanah dan bangunan aquo
3. Tergugat telah memberikan waktu yang sangat luas dan panjang kepada Penggugat beserta suaminya untuk dapat melunasi atau mengembalikan uang tanpa bunga yang telah dipinjamnya tersebut dan/atau telah diberikan hak serta kesempatan untuk membeli kembali tanah dan bangunan. Apabila dihitung jangka waktu dan kesempatan yang telah diberikan Tergugat kepada Penggugat beserta suaminya yaitu terhitung dari bulan Maret 2018 s/d tanggal 30 Oktober 2021 = **± 43 bulan [3,5 tahun];**
  4. Tergugat tidak pernah:
    - Melakukan perbuatan melawan hukum apapun;
    - Menyalahgunakan keadaan;
    - Memaksa dengan ancaman apapun kepada Penggugat;

Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr





5. Dengan itikad tidak baik Penggugat justru:
- Melakukan pemblokiran atas peralihan SHM di Kantor BPN Kota Pekanbaru;
  - Mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagaimana perkara yang saat ini berlangsung
2. Bahwa sangat aneh dan lucu posita Penggugat angka 20, 23, 25, dan 26. Tanggapan Tergugat:
- Entah skenario apalagi yang dimainkan oleh Penggugat. Jika benar Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan orang yang bernama Zakaria Al Hazt, S.H. apalagi Tergugat yang tidak mengetahui, tidak mengenal, tidak pernah bertemu dan tidak ada hubungan hukum dengan orang yang bernama Zakaria Al Hazt, S.H. sehingga terlihat dalil Penggugat dibuat-buat
3. Bahwa tidak benar posita Penggugat angka 21, 22, 24, 27, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 dengan tanggapan Tergugat:
- Bahwa berdasarkan kesepakatan antara Penggugat & suaminya dengan Tergugat yang tertuang di dalam:
- a. Akta No.22 tanggal 18 Februari 2020 tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru [Turut Tergugat];
  - b. Akta No.39 tanggal 05 Juli 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru [Turut Tergugat];
  - c. Akta No.6 tanggal 02 November 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru [Turut Tergugat];
  - d. Akta Jual Beli No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. PPAT daerah Kota Pekanbaru [Turut Tergugat]

Telah sesuai dan berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang mana Penggugat dan suaminya secara hukum telah cakap bertindak [telah dewasa], memiliki kebebasan dalam menyatakan kehendak, tidak dalam posisi ditahan atau ancaman apapun serta keseluruhan isi dari perjanjian yang tertuang di dalam keseluruhan akta aquo yang berbahasa Indonesia telah sama-sama disepakati dan juga telah sama-sama dimengerti serta sudah pasti Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT yang



membuatkan akta autentik tersebut telah menjelaskan, membacakan secara detail isi akta yang dimaksud **di depan para pihak** [Penggugat dan suaminya & Tergugat] yang membuat kesepakatan itu dan juga disaksikan oleh para saksi. Atas tindakan hukum kesepakatan para pihak yang dilakukan secara sah sesuai dan berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan merupakan sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya [Pasal 1338 KUNPerdata] dan tentunya tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213 telah beralih menjadi hak milik Tergugat selaku pembeli beritikad baik yang mana hukum itu sendiri juga pasti akan melindunginya. Atas tindakan Penggugat aquo sangat terlihat dengan nyata Penggugat tidak memiliki itikad tidak baik **dan justru Penggugatlah yang menyalahgunakan keadaan** serta tidak memiliki rasa malu menguasai, menduduki dan memanfaatkan bahkan, menyewakan bangunan tersebut kepada pihak lain yang secara nyata tanah dan bangunan tersebut bukanlah hak miliknya lagi. Artinya, Penggugat dan suaminya seolah-olah berlindung di bawah "upaya hukum gugatan perdata" untuk menguasai, menduduki serta memanfaatkan tanah bangunan secara ilegal dengan tujuan memperoleh keuntungan materiil tanpa mempertimbangkan kebenaran, keadilan dan kepastian hukum itu sendiri bahkan, diluar itu tanpa mempertimbangkan kebaikan-kebaikan yang Tergugat lakukan selama ini.

4. Bahwa tidak benar posita Penggugat angka 28, 29, 30, 31, 32 dengan tanggapan Tergugat:

Bahwa berdasarkan kesepakatan yang tertuang di dalam ketentuan Akta No.39 Pasal 1 angka 4, dinyatakan:

- Bahwa sampai dengan **tanggal 31 Oktober 2021** Pihak Pertama [Dian Mustika dan Heri Romadoni Siahaan] diberikan hak untuk membeli kembali tanah bangunan tersebut dengan nilai sebesar Rp.377.000.000.... dst

Pada ketentuan Akta No.39 Pasal 1 angka 5, dinyatakan:

- Apabila setelah lewat **tanggal 31 Oktober 2021** tersebut ternyata Pihak Pertama [Dian Mustika dan Heri Romadoni Siahaan] tidak dapat membeli kembali tanah bangunan tersebut dapat langsung dibalik namakan ke atas nama Pihak Kedua [Edi] atau kalau dijual kepada pihak lain minimal dengan harga sebesar Rp.500.000.000



Berdasarkan kesepakatan tersebut di atas sangat jelas terlihat Penggugat diberikan hak dan kesempatan untuk membeli kembali tanah dan bangunan tersebut sampai batas waktu **pada tanggal 31 Oktober 2021** Namun, faktanya Penggugat tidak juga dapat memenuhinya sehingga atas dasar kesepakatan dibuatlah Akta No.6 yang mana pada saat itu Tergugat membayar lunas harga kesepakatan jual beli rumah dan bangunan kepada Penggugat yaitu sebesar Rp.500.000.000. Atas harga jual beli tersebut Penggugat dan Tergugat sepakat yakni Tergugat berkewajiban hanya membayar kepada Penggugat sebesar Rp.123.000.000 lagi karena Penggugat mempunyai utang kepada Tergugat sebesar Rp.377.000.000. Pada saat pembuatan Akta No.6 tanggal 2 November 2021 Tergugat telah menyerahkan dan/atau telah membayar lunas uang sebesar Rp.123.000.000 secara sempurna kepada Penggugat di depan para saksi yang pada saat itu Penggugat dan suaminya terlihat **TERSENYUM GEMBIRA** menerimanya sehingga per tanggal 2 November 2021 Penggugat telah menerima total uang harga jual beli aquo sebesar **Rp.500.000.000**. bahkan, antara Penggugat beserta suaminya telah membuat Akta Jual Beli No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. PPAT daerah Kota Pekanbaru [Turut Tergugat] Berdasarkan hal tersebut secara hukum obyek jual beli telah beralih menjadi hak milik Tergugat sepenuhnya

5. Bahwa dengan demikian, berdasarkan fakta hukum tersebut di atas tidak ada satupun yang dipenuhi oleh Penggugat sehingga sangat jelas terlihat dalil gugatan Penggugat sangat dibuat-buat dan mengada-ada serta secara nyata tidak beritikad baik. Dengan demikian, Gugatan Penggugat telah terbantahkan yang berakibat hukum gugatan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

## DALAM REKONVENSII

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi memohon agar Jawaban Penggugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah lama saling mengenal yang mana rumah Penggugat Rekonvensi bersebelahan langsung dengan rumah Tergugat Rekonvensi sehingga aktifitas hubungan sosial bertetangga berjalan serta terjalin dengan baik;

Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



3. Bahwa dengan adanya hubungan sosial bertetangga yang terjalin dengan baik tersebut Tergugat Rekonvensi memohon kepada Penggugat Rekonvensi agar meminjamkan sejumlah uang milik Penggugat Rekonvensi untuk keperluan Tergugat Rekonvensi. Berdasarkan permohonan Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi dengan itikad baik serta pertimbangan hubungan sosial bertetangga selama ini, dengan sukarela meminjamkan uangnya tersebut kepada Tergugat Rekonvensi [*tunai & transfer bank*] dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati yang selanjutnya antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah saling sepakat:

1. Membuat dan menandatangani perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana yang telah tertulis dan tertuang di dalam Akta No.22 tanggal 18 Februari 2020 **tentang Perjanjian** [*selanjutnya disebut Akta No.22*] yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru

Pada ketentuan Akta No.22:

**Pasal 1 angka 1**, dinyatakan:

- Harga jual beli atas tanah dan bangunan tersebut telah disetujui dan ditetapkan oleh para pihak seluruhnya adalah sebesar Rp.377.000.000

**Pasal 1 angka 4**, dinyatakan:

- Bahwa sampai dengan **tanggal 30 Juni 2021** Pihak Pertama [*Dian Mustika dan Heri Romadoni Siahaan*] diberikan hak untuk membeli kembali tanah bangunan tersebut dengan nilai sebesar Rp.377.000.000 dengan ditambah biaya-biaya dan pajak yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*]
- Dan Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*] wajib untuk mengembalikan asli Sertipikat tanah Hak Milik No.4213 Kelurahan Tampan kepada Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*]

**Pasal 1 angka 5**, dinyatakan:

- Apabila setelah lewat tanggal **30 Juni 2021** tersebut ternyata Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] tidak dapat membeli kembali tanah bangunan tersebut dapat langsung dibalik namakan ke atas nama Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*] atau kalau dijual kepada pihak lain minimal dengan harga sebesar Rp.500.000.000

**Pasal 5**, dinyatakan:



- Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] berjanji dan mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua [*Edi*] akan menyerahkan tanah bangunan yang dijualnya dalam akta ini dalam keadaan baik berikut kunci-kunci selengkapnya selambat-lambatnya pada saat setelah lewat waktu masa tenggang waktu untuk Pihak Pertama membeli kembali tanah dan bangunan tersebut

Faktanya Tergugat Rekonvensi juga tidak dapat memenuhi ketentuan Akta No.22 antara lain Pasal 1 angka 4 dan angka 5 serta ketentuan Pasal 5

2. Membuat dan menandatangani addendum perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana yang telah tertulis dan tertuang di dalam Akta No.39 tanggal 05 Juli 2021 tentang Addendum Perjanjian [*selanjutnya disebut Akta No.39*] yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru
- Pada ketentuan Akta No.39:

**Pasal 1 angka 4**, dinyatakan:

- Bahwa sampai dengan **tanggal 31 Oktober 2021** Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] diberikan hak untuk membeli kembali tanah bangunan tersebut dengan nilai sebesar Rp.377.000.000 dengan ditambah biaya-biaya dan pajak yang telah dikeluarkan oleh Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*]

**Pasal 1 angka 5**, dinyatakan:

- Apabila setelah lewat **tanggal 31 Oktober 2021** tersebut ternyata Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] tidak dapat membeli kembali tanah bangunan tersebut dapat langsung dibalik namakan ke atas nama Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*] atau kalau dijual kepada pihak lain minimal dengan harga sebesar Rp.500.000.000

**Pasal 5 angka 1**, dinyatakan:

- Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] berjanji dan mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*] akan menyerahkan tanah bangunan yang dijualnya dalam akta ini dalam keadaan baik berikut kunci-kunci selengkapnya selambat-lambatnya pada **tanggal 31 Oktober 2021**

**Pasal 5 angka 2**, dinyatakan:

- Apabila Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] tidak memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan





bangunan tersebut kepada Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*] tepat pada waktu yang telah ditetapkan diatas maka, dalam hal ini Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] telah lalai:

Dan kelalaian mana cukup di buktikan dengan lewatnya waktu tersebut sehingga tidak perlu dibuktikan dengan surat tegoran atau surat-surat lainnya yang serupa dan untuk tiap hari kelalaian Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] dikenakan denda sebesar Rp.100.000... dst

Faktanya Tergugat Rekonvensi masih juga tidak dapat memenuhi ketentuan Akta No.39 antara lain Pasal 1 angka 4 dan angka 5 serta ketentuan Pasal 5 angka 1 dan 2

3. Membuat dan menandatangani addendum perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana yang telah tertulis dan tertuang di dalam Akta No.6 tanggal 02 November 2021 tentang **Addendum Perjanjian** [*selanjutnya disebut Akta No.6*] yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru.

Pada ketentuan Akta No.6

**Huruf G**, dinyatakan:

- ..... maka Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*] dengan ini memberikan uang sebagai ganti rugi dan bantuan untuk pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.123.000.000... dst

Dan untuk penerimaan uang pembayaran sejumlah tersebut diatas maka, akta ini berlaku juga sebagai kwitansi tanda terima uang yang sah

**Huruf H**, dinyatakan:

- Bahwa Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] dengan ini menyatakan dan berjanji mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*] setelah seluruh pembayaran harga jual beli atas tanah dan bangunan tersebut telah dilunasi dan dengan telah diterimanya uang bantuan ganti rugi atas pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan tersebut diatas maka, Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] berkewajiban untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*]

**Huruf I**, dinyatakan:



- Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] berjanji dan mengikatkan diri terhadap Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*] akan menyerahkan tanah bangunan yang dijualnya dalam akta ini dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik pada **tanggal 30 Desember 2021**

**Huruf M**, dinyatakan:

- Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] dengan ini menyatakan dan mengikatkan diri bahwa dengan telah diterimanya pembayaran pelunasan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut dan dengan telah diterimanya uang bantuan ganti rugi atas pengosongan dan penyerahan tanah dan bangunan tersebut serta dengan telah ditandatanganinya akta ini serta akta jual beli maka Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] sudah tidak berhak lagi atas tanah dan bangunan tersebut ... dst

Sehingga diantara kami baik **sekarang** maupun untuk dikemudian hari tidak terdapat lagi suatu tuntutan atau tagihan berupa apapun juga [*huruf M Akta No.6*];

4. Membuat dan menandatangani Akta Jual Beli No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. PPAT daerah Kota Pekanbaru yang mana Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah [NIB] 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gang Rantau No.2 Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Provinsi Riau yang saat ini dalam proses peralihan hak di Kantor BPN Kota Pekanbaru.

Keseluruhan kesepakatan yang tertuang di dalam:

- a. Akta No.22 tanggal 18 Februari 2020 tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;
  - b. Akta No.39 tanggal 05 Juli 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;
  - c. Akta No.6 tanggal 02 November 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;
  - d. Akta Jual Beli No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. PPAT daerah Kota Pekanbaru
- Telah sesuai dengan ketentuan undang-undang dan sekaligus merupakan undang-undang yang wajib dipenuhi oleh Penggugat Rekonvensi maupun



Tergugat Rekonvensi sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara

4. Bahwa faktanya Penggugat Rekonvensi dengan itikad baik telah memenuhi seluruh prestasi dan/atau kewajibannya yaitu telah membayar lunas uang harga jual beli tanah dan bangunan yang disepakati yaitu sebesar Rp.500.000.000 dan uang tersebut telah pula diterima dengan baik oleh Tergugat Rekonvensi;

5. Bahwa faktanya Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi yakni kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi per **tanggal 30 Desember 2021** harus menyerahkan tanah bangunan dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi. Namun, Tergugat Rekonvensi tidak menyerahkan tanah bangunan dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi bahkan Tergugat Rekonvensi:

- Hingga sampai saat ini masih juga menguasai, menduduki dan memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut;
- Hingga sampai saat ini masih juga memanfaatkan dan/atau mendapatkan keuntungan materil atas tanah dan bangunan aquo yang mana Tergugat Rekonvensi menyewakan bangunan tersebut kepada pihak lain

Berdasarkan hal tersebut tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut dengan jelas dan nyata telah melakukan tindakan **Wanprestasi** (*ingkar janji*) yakni telah bertentangan dengan ketentuan Akta No.6 huruf H, I dan M

5. Bahwa atas tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut berdasarkan kesepakatan maka, berlaku ketentuan Pasal 5 angka 2 Akta No.39 yang dinyatakan:

**Pasal 5 angka 2**, dinyatakan:

- Apabila Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] tidak memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua [*Penggugat Rekonvensi*] tepat pada waktu yang telah ditetapkan diatas maka, dalam hal ini Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] telah lalai:

Dan kelalaian mana cukup di buktikan dengan lewatnya waktu tersebut sehingga tidak perlu dibuktikan dengan surat tegoran atau surat-surat lainnya yang serupa dan untuk tiap hari kelalaian Pihak Pertama [*Tergugat Rekonvensi*] dikenakan denda sebesar Rp.100.000... dst

Halaman 31 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



Sehingga terhitung dari tanggal 31 Desember 2021 hingga sampai saat ini tanggal 26 Januari 2022 yakni telah berlangsung selama 27 hari maka, berdasarkan ketentuan Pasal 5 angka 2 Akta No.39, Tergugat Rekonvensi dikenakan denda sebesar Rp.100.000 untuk tiap hari kelalaiannya. Jadi  $27 \text{ hari} \times \text{Rp.100.000} = \text{Rp.2.700.000}$  yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi yang tentunya uang denda ini akan terus akan bertambah sampai adanya penyelesaian yang tetap dan berkekuatan hukum mengikat;

6. Bahwa atas tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut telah mengakibatkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi baik materil maupun immaterial yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi yang diperhitungkan sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Akibat gugatan perdata pembatalan perjanjian Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Pekanbaru:

1. Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya-biaya operasional 4 kali persidangan yang mana untuk 1 kali persidangan, Penggugat Rekonvensi mengeluarkan biaya Rp.500.000. Jadi  $4 \text{ kali sidang} \times \text{Rp.500.000} = \text{Rp.2.000.000}$
2. Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya khusus untuk para Advokat di persidangan pada tingkat Pengadilan Negeri Pekanbaru sebesar Rp.50.000.000,-

Sehingga total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi untuk sementara waktu per tanggal 26 Januari 2022 yaitu sebesar: **Rp. 52.000.000,-**

b. Kerugian Immateriil

Bahwa akibat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut tentu secara manusiawi menjadi beban pikiran yang sangat mengganggu dan meresahkan kehidupan Penggugat Rekonvensi yang sebenarnya tidak dapat diukur dan dinilai dengan uang, namun jika dinilai dengan uang maka sepatutnya Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian sebesar Rp. 500.000.000.000,- (*lima ratus milyar rupiah*) yang harus dibayar secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;

7. Atas tindakan ingkar janji [Wanprestasi] yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut Penggugat Rekonvensi masih memberikan toleransi



dan bertikad baik yang mana Penggugat Rekonvensi mengirimkan beberapa surat peringatan [SP] dan surat pemberitahuan agar Tergugat Rekonvensi:

1. Tidak menghalangi dan/atau tidak melakukan tindakan apapun yang akan menghambat proses peralihan SHM;
2. Memenuhi seluruh isi akta kesepakatan yang telah dibuat;
3. Menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik pada tanggal 30 Desember 2021

Namun, tidak direspon sedikitpun oleh Tergugat Rekonvensi

8. Bahwa untuk menghindari itikad tidak baik yang berulang-ulang kali dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi serta untuk menjamin terlaksananya putusan dalam perkara ini, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk membebaskan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp.1.000.000.- (*satu juta rupiah*) perhari atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan putusan a quo atau uang paksa yang dianggap layak dan wajar atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan putusan a quo;
6. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi berdasarkan hukum dan didukung dengan bukti-bukti otentik sehingga memerlukan suatu putusan yang menentukan dan mendesak maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali maupun Perlawanan;

## PROVISI

Bahwa untuk menghindari kerugian yang semakin besar yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi akibat dari Perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka patut dan wajar menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua/Majelis Hakim dalam perkara aquo untuk memerintahkan Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik serta tidak melakukan kegiatan apapun di atas tanah bangunan aquo sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap

## PETITUM

Halaman 33 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia dan Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

1. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik;
2. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk tidak melakukan kegiatan apapun di atas tanah bangunan aquo sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap

## DALAM KONVENSI

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM POKOK PERKARA

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

## DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan:
  - a. Akta No.22 tanggal 18 Februari 2020 tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;
  - b. Akta No.39 tanggal 05 Juli 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;
  - c. Akta No.6 tanggal 02 November 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;
  - d. Akta Jual Beli No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. PPAT daerah Kota Pekanbaru

Halaman 34 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

3. Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gang Rantau No.2 Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah [NIB] 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup> adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus setelah pembacaan putusan ini;
6. Menghukum pihak-pihak lain yang menempati/menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gang Rantau No.2 Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah [NIB] 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup> untuk mengosongkannya secara seketika dan sekaligus setelah pembacaan putusan ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi:
  - Uang denda sebesar Rp.100.000 untuk tiap hari kelalaiannya menyerahkan tanah bangunan dalam kedaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi yang saat ini terhitung dari tanggal 31 Desember 2021 hingga sampai saat ini per tanggal 26 Januari 2022 Tergugat Rekonvensi telah lalai selama 27 hari. Jadi 27 hari x Rp.100.000 = Rp.2.700.000 yang tentunya uang denda ini akan terus akan bertambah sampai adanya penyelesaian yang tetap dan berkekuatan hukum mengikat;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi atas kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi baik materil maupun immateril yang diperhitungkan sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil:
    1. Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya-biaya operasional 4 kali persidangan yang mana untuk 1 kali menghadiri persidangan,

Halaman 35 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



Penggugat Rekonvensi mengeluarkan biaya Rp.500.000. Jadi 4 kali sidang x Rp.500.000 = Rp.2.000.000

2. Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya khusus untuk para Advokat di persidangan pada tingkat Pengadilan Negeri Pekanbaru sebesar Rp.50.000.000,-

Sehingga total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi untuk sementara waktu per tanggal 26 Januari 2022 yaitu sebesar: **Rp. 52.000.000,-**

c. Kerugian Immateriil

Bahwa akibat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut tentu secara manusiawi menjadi beban pikiran yang sangat mengganggu dan meresahkan kehidupan Penggugat Rekonvensi yang sebenarnya tidak dapat diukur dan dinilai dengan uang, namun jika dinilai dengan uang maka sepatutnya Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian sebesar Rp. 500.000.000.000,- (*lima ratus milyar rupiah*) yang harus dibayar secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi menjalankan putusan a quo atau uang paksa yang dianggap layak dan wajar atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan putusan a quo;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan kembali maupun Perlawanan;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

**Atau:**

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*) demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 02 Februari 2022, dan terhadap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Replik Penggugat tersebut Tergugat tidak mengajukan Duplik meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Cek Giro Bank Riau Kepri Nomor Warkat 277840 atas nama CV. Bangun Siak Persada sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), tertanggal 30 April 2019, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy bukti Penarikan/Kliring Cek Giro Nomor Warkat 277840 melalui Bank Sentral Asia (BCA) atas nama nasabah CV Bangun Siak Persada, tertanggal 3 Mei 2019, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Cek Giro Bank Riau Kepri Nomor Warkat 277837 atas nama CV Bangun Siak Persada sejumlah Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), tertanggal 30 April 2019, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy bukti Penarikan/Kliring Cek Giro Nomor Warkat 277837 melalui Bank Sentral Asia (BCA) atas nama nasabah CV Bangun Siak Persada, tertanggal 3 Mei 2019, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Pembayaran Hutang atas nama Zakaria Al Hazt, S.H, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Perjanjian Antara Zakaria Al Hazt, S.H., dengan Sdr Heri Romadoni, S (suami Penggugat), tertanggal 7 September 2021, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Nomor Register : 1850/2007/11/98 seluas 225 M2 atas nama Zakaria Al Hazt, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Nomor Register : 597SKGR-KT/V/2007 seluas 492,75 M2 atas nama Nur'aisyah, tertanggal 2 Mei 2006, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Nomor Register : 509/SKGR-KT/IX/2004 seluas 900 M2 atas nama Nur'aisyah, tertanggal 20 Desember 2003, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Nomor Register : 334/SKGR/98 seluas 625 M2 atas nama Mohammad Zahir, tertanggal 1 Januari 1998, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Akta Nomor : 22, tertanggal 18 Februari 2020 tentang perjanjian yang dibuat di hadapan Turut Tergugat, diberi tanda P-11;

Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



12. Fotocopy Akta Nomor : 39 tanggal 5 Juli 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Bukti Pemblokiran Sementara Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan : 79593/2021, tertanggal 22 November 2021, diberi tanda P-13;
14. CD rekaman pembicaraan antara Tergugat dengan suami Penggugat tanggal 12 November 2021, diberi tanda P-14;
15. CD rekaman pembicaraan antara Tergugat dengan suami Penggugat tanggal 16 November 2021, diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-15 tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya., kecuali bukti P-14 dan P-15 hanya berupa CD Rekaman., Penggugat dalam perkara ini menghadirkan saksi sebanyak 1 (satu) orang yaitu : 1. **Zakaria**, yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta No 22 tanggal 18 Februari 2020 tentang perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H., Notaris di Pekanbaru, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Akta No 39 tanggal 5 Juli 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H Notaris di Pekanbaru, diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Akta No 6 tanggal 2 November 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H Notaris di Pekanbaru, diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Akta Jual Beli No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H., PPAT Kota Pekanbaru, diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah (NIB) 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup>, diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Diam Mustika/Heri Romadoni, S dengan Edi tanggal 03 Juni 2019, diberi tanda T-6;
7. Fotocopy Surat tertanggal 11 Mei 2021 dari Edi ke Dian Mustika tentang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



pemberitahuan batas waktu untuk membeli kembali, diberi tanda T-7;

8. Fotocopy Kwitansi tanda terima uang dari Edi ke Heri Romadoni S tanggal 2 April 2018 sebesar Rp. 145.000.000, diberi tanda T-8;
9. Fotocopy Kwitansi tanda terima uang dari Edi ke Heri Romadoni S tanggal 10 Mei 2018 sebesar Rp. 100.000.000, diberi tanda T-9;
10. Fotocopy Kwitansi tanda terima uang dari Edi ke Heri Romadoni S tanggal 20 Februari 2020 sebesar Rp. 132.000.000, diberi tanda T-10;
11. Fotocopy Kwitansi tanda terima dari Edi ke Dian Mustika dan Heri Romadoni S tanggal 2 November 2021 sebesar Rp. 123.000.000, diberi tanda T-11;
12. Fotocopy Surat Rekening Tahapan BCA atas nama Edi Bulan Maret 2018, April 2018 dan Mei 2018, diberi tanda T-12;
13. Fotocopy Surat dari Kuasa Hukum Edi ke Dian Mustika tanggal 24 Desember 2021 perihal pemberitahuan, diberi tanda T-13;
14. Fotocopy Surat dari Kuasa Hukum Edi ke Dian Mustika tanggal 03 Januari 2022 perihal Somasi, diberi tanda T-14;
15. Fotocopy Kwitansi tanda terima uang dari Edi ke notaris Fransiskus Djoenardi, S.H tanggal 02 November 2021 sebesar Rp.16.000.000 atas biaya pembuatan Akta Jual Beli, bea ceking, verifikasi, addendum perjanjian dan biaya balik nama SHM, diberi tanda T-15;
16. Fotocopy Surat Pengecekan Sertipikat tanggal 25 Januari 2022 yang diterbitkan oleh BPN Kota Pekanbaru tentang Pemblokiran Semenetara Sertifikat Hak Milik No.04213, diberi tanda T-16;
17. Foto-foto Edi, Dian Mustika/Heri Romadoni S, Notaris Frasniskus Djoenardi, S.H., dan saksi/karyawan Notaris pada saat menandatangani AJB dan serah terima uang jual beli rumah di Kantor Notaris/PPAT Fransiskus Djoenardi, S.H , diberi tanda T-17;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T-1 sampai dengan T-17 tersebut telah diberi materai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-12, T-13 dan T-14 hanya berupa fotocopy dari fotocopy, serta bukti T-17 hanya berupa Foto. Tergugat dalam perkara ini menghadirkan saksi sebanyak 3 (tiga) orang yaitu : 1. **Sri Astuti**, 2. **Rivo Tri Anggraini**, dan 3. **Fahrialdi** yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui lebih jelas letak objek perkara dalam perkara a quo, Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan

Halaman 39 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



setempat pada hari Senin, tanggal 07 Maret 2022 sebagaimana dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 13 Juni 2021, sedangkan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 13 Juni 2021 dan kesimpulan para pihak tersebut dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

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

#### DALAM KONVENSI

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Eksepsi non adimpleti contractus;**
2. **Eksepsi obscur libel;**
3. **Eksepsi plurium litis consortium;**

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115) ;

Menimbang, bahwa selain itu perlulah dipertimbangkan memang benar dalam suatu gugatan perkara perdata, senantiasa terlibat dua pihak, yaitu pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat, dan pihak yang lain berkedudukan sebagai Tergugat, sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga pihak yang ditarik sebagai Tergugat, harus orang yang tepat memiliki kapasitas dan kedudukan yang



benar, sehingga apabila keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, demikian pula sebaliknya, apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil (Baca dan periksa, M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005., hal. 111) ;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi sebagai berikut :

## 1. Eksepsi Non Adimpleti Contractus.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dikatakan Eksepsi non adimpleti contractus dengan alasan bahwa Penggugat Telah Wanprestasi Terlebih Dahulu dan Tidak Berhak Menggugat. Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yakni para pihak telah saling sepakat membuat perjanjian utang piutang sebagaimana perjanjian timbal balik yang masing-masing pihak dibebani kewajiban (*obligation*) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik pula. Adapun perjanjian timbal balik tersebut sebagaimana yang tertuang di dalam Akta Autentik yang saling berkaitan dan tidak terpisahkan satu dengan yang lainnya. Tergugat telah melakukan prestasinya kepada Penggugat dengan baik dan sempurna yaitu Tergugat telah menyerahkan uang harga jual beli tanah bangunan kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- [Rp.377.000.000 + Rp.123.000.000] dan Penggugatpun telah menerima uang tersebut dengan baik dan sempurna pula. Akan tetapi, sampai dengan saat ini Penggugat tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya [*wanprestasi*];

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini menurut Majelis Hakim bahwa hal ini dapat dilihat setelah pembuktian pokok perkara dari masing-masing pihak dan karenanya eksepsi ini Majelis menyatakan tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

## 2. Eksepsi Obscur Libel.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dikatakan Eksepsi obscur libel dengan alasan bahwa Penggugat di dalam gugatannya pada halaman 1 menyatakan:

- Perihal: *gugatan pembatalan perjanjian*;
- Dengan ini mengajukan gugatan *perbuatan melawan hukum* terhadap Tergugat

Akan tetapi, di dalam posita dan petitum gugatannya Penggugat tidak ada satupun yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum

Halaman 41 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



sehingga gugatan Penggugat tidak terang, tidak jelas dan tidak tegas bahkan, tidak pasti [*tidak ada kepastian*]:

Tentang siapa atau subyek hukum mana yang melakukan perbuatan melawan hukum???

1. Apakah Tergugat atau Turut Tergugat??, atau
2. Apakah Tergugat dan Turut Tergugat???

Dengan demikian, Gugatan Penggugat telah terbantahkan dan memenuhi **Eksepsi *obscuur libel*** yang berakibat hukum gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, yang ternyata Tergugat telah mampu memberi jawaban atas gugatan Penggugat sehingga harus dipahami bahwa gugatan Penggugat ternyata cukup jelas dan terang atau tidak kabur, disamping itu setelah dicermati dengan seksama ternyata eksepsi Tergugat dalam masalah ini telah memasuki pokok perkara dan berada diluar materi eksepsi karenanya menurut hukum sudah sepatutnya terhadap eksepsi Tergugat dalam masalah ini harus dinyatakan ditolak;

### 3. Eksepsi Plurium Litis Consortium.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dikatakan Eksepsi plurium litis consortium dengan alasan bahwa Penggugat di dalam petitumnya angka 3 menyatakan: Memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan surat sertifikat tanah SHM No.4213 kepemilikan atas nama Dian Mustika kepada Dian Mustika selaku Penggugat yang dipegang atau dikuasai oleh Tergugat. Pada faktanya SHM tersebut saat ini telah dalam proses peralihan hak di Kantor ATR BPN Kota Pekanbaru sehingga dengan tidak diikutsertakannya Kantor ATR BPN Kota Pekanbaru sebagai tergugat/turut tergugat maka gugatan Penggugat telah secara nyata **Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap** yang berakibat sengketa yang di permasalahan dalam perkara aquo tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh sebagaimana yang telah ditegaskan di dalam yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor:621 K/Sip/1975; Dengan demikian, Gugatan Penggugat telah terbantahkan dan memenuhi **Eksepsi *plurium litis consortium*** yang berakibat hukum gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklard*);



Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat yang dikarenakan Tergugat telah menyalahgunakan keadaan, dimana Penggugat sedang dalam keadaan guncangan Psikologis yang tertekan dan juga dikarenakan adanya ancaman untuk di laporkan ke pihak Kepolisian yang membuat Penggugat dengan terpaksa harus mengadakan Perjanjian Jual Beli Kesepakatan Nomor 22 Tanggal 18 Februari 2020, dan Perjanjian Jual BELI tanggal 5 JULI 2021 Nomor 39 yang di buat di hadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhak untuk menggugat pihak-pihak yang dianggap telah merugikan kepentingannya sebagaimana didalilkan dalam gugatan Penggugat. Dengan demikian eksepsi ini dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat pada poin 1, poin 2 dan poin 3 tersebut diatas dinyatakan ditolak, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat sebagaimana termuat dalam dalil gugatannya adalah mengenai pembatalan Perjanjian Jual Beli Kesepakatan Nomor 22 tertanggal 18 FEBRUARI 2020 dan perjanjian Jual Beli Kesepakatan Akta tanggal 5 Juli 2021 NOMOR 39 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat yang dikarenakan Tergugat menyalahgunakan keadaan, dimana Penggugat sedang dalam keadaan guncangan Psikologis yang tertekan dan juga dikarenakan adanya ancaman untuk di laporkan ke pihak Kepolisian yang membuat Penggugat dengan terpaksa harus mengadakan Perjanjian Jual Beli Kesepakatan Nomor 22 Tanggal 18 Februari 2020, dan Perjanjian Jual BELI tanggal 5 JULI 2021 Nomor 39 yang di buat di hadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, dimana Tergugat tidak pernah menyalahgunakan keadaan, Tergugat tidak pernah memaksa dengan ancaman apapun kepada Penggugat, Keseluruhan kesepakatan yang di buat antara Penggugat dengan Tergugat tidak dalam

*Halaman 43 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr*





tekanan jiwa/fisikis, tidak dalam tekanan bathin serta tidak dalam tekanan apapun juga;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat, maka Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya, sedangkan kepada Tergugat juga dibebankan untuk membuktikan bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat hanya mengajukan sebuah bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-15 dan telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu 1. **Zakaria**;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-17 dan telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu 1. **Sri Astuti**, 2. **Rivo Tri Anggraini**, dan 3. **Fahrialdi**;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti baik dari Penggugat maupun dari Tergugat tersebut Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan selebihnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Gugatan, Jawaban, Replik, dan Duplik diatas, maka yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak menurut Majelis Hakim adalah :

1. Apakah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum?
2. Apakah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dapat dibatalkan?

**Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama yaitu Apakah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum?**

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1313 KUHPerdara, Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dan dari peristiwa ini, timbul suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak dan Perjanjian adalah sumber perikatan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah suatu perjanjian adalah sah atau tidak sah, maka perjanjian tersebut harus diuji dengan beberapa syarat yaitu sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;



3. Suatu hal tertentu;

4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa syarat nomor 1 dan nomor 2 dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian. Sedang, syarat nomor 3 dan nomor 4 dinamakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa masing-masing syarat (syarat subjektif maupun objektif) di atas memiliki konsekuensi kebatalan jika tidak terpenuhi salah satu unsur di dalamnya, yaitu:

1. *Voidable*, jika syarat pertama dan kedua, atau salah satunya tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat memintakan kebatalan atas perjanjian itu melalui pengadilan. Selama tidak dibatalkan oleh hakim, maka perjanjian itu masih tetap dianggap sah dan mengikat kedua belah pihak.
2. *Null and Void*, jika syarat ketiga dan keempat, atau salah satunya tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, yang berarti perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

Menimbang, bahwa terhadap keempat syarat (1320 KUHPerdara) tersebut di atas akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa syarat yang pertama adalah Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, yaitu berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 KUH Perdata), misalnya, sepakat untuk melakukan jual-beli tanah, harganya, cara pembayarannya, penyelesaian sengketa, dsb;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda **P-11** yaitu berupa Akta Nomor : 22, tertanggal 18 Februari 2020 tentang perjanjian yang dibuat di hadapan Turut Tergugat dan bukti surat tertanda **P-12** yaitu berupa Akta Nomor : 39 tanggal 5 Juli 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Turut Tergugat., telah ditemukan fakta bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah ada suatu kesepakatan tentang utang piutang dengan hak membeli kembali tanah dan bangunan.

Menimbang, bahwa kesepakatan sebagaimana bukti surat tertanda **P-11** dan **P-12** tersebut diatas telah dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. Notaris di Pekanbaru;



Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada pertimbangan di atas maka jelas syarat yang pertama telah terpenuhi dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa syarat yang kedua adalah kecakapan untuk membuat suatu perikatan, pada Pasal 1330 KUHperdata sudah mengatur pihak-pihak mana saja yang tidak boleh atau dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni sebagai berikut:

1. Orang yang belum dewasa.
2. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan (seperti cacat, gila, boros, telah dinyatakan pailit oleh pengadilan, dsb).
3. Seorang istri. (Namun, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963, seorang isteri sekarang sudah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum).

Sehingga dengan kata lain, yang cakap atau yang dibolehkan oleh hukum untuk membuat perjanjian adalah orang yang sudah dewasa, yaitu sudah berumur genap 21 tahun (Pasal 330 KUHPerdata), dan orang yang tidak sedang di bawah pengampuan;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat adalah telah berumur lebih dari 21 (dua puluh satu) tahun, kemudian masing-masing bukanlah orang yang berada dibawah pengampuan (seperti cacat, gila, boros, telah dinyatakan pailit oleh pengadilan, dsb., sehingga terhadap syarat yang kedua inipun telah dapat dikatakan terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat yang ketiga adalah Suatu hal tertentu, maksudnya adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas, setidaknya jenis barangnya itu harus ada (lihat Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdata);

Menimbang, bahwa terhdap objek dari perjanjiannya pun terlihat sudah jelas yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gang Rantau No.2 Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah [NIB] 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup>, yang telah dibayar lunas oleh Tergugat yaitu sebesar Rp.500.000.000,-, sehingga dengan demikian unsur ini-pun telah pula terpenuhi;

Menimbang, bahwa syarat yang keempat adalah Suatu sebab yang halal, berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang undang-undang



atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata), misalnya melakukan perjanjian jual beli Narkoba, atau perjanjian jual beli orang/manusia, dsb. Perjanjian semacam ini adalah dilarang dan tidak sah;

Menimbang, bahwa terkait dengan jual beli tanah adalah tidak termasuk bagian dari yang dilarang atau bertentang dengan hukum, dan tidak pula melanggar nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdata), dan pada waktu terjadi jual beli, tanah tersebut tidak dalam kondisi bersengketa atau tumpang tindih kepemilikan atau alasan-alasan lainnya yang menyebabkan menjadi terlarang untuk diperjual-belikan, sehingga dengan demikian unsur ini-pun telah pula terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan terpenuhinya keempat unsur sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka terhadap permasalahan yang pertama telah dapat terpenuhi yaitu bahwa perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;

**Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan yang kedua yaitu apakah perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dapat dibatalkan?**

Menimbang, bahwa dari aspek hukumnya, perjanjian yang sudah dibuat dan disepakati oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang dan mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHper) atau sering disebut pula dengan asas *pacta sun servanda*. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Menimbang, bahwa Perjanjian yang telah dibuat *mutatis mutandis* telah melahirkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak sehingga jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dengan sukarela, pihak yang lain dapat menuntutnya di pengadilan, oleh karenanya setiap perjanjian yang dibuat harus benar-benar dilaksanakan, apabila tidak dilaksanakan, maka akan diategorikan sebagai perbuatan wanprestasi atau ingkar janji yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi. Misal, penjual yang tidak menyerahkan barang jualannya kepada pembeli padahal pembeli sudah membeli dan membayar lunas. Jika demikian, Pembeli bisa menuntut pembeli agar menyerahkan barang yang sudah dibelinya itu.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dan telah dipertimbangkan di atas menurut pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian itu ada 4 yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan diri, Kecakapan untuk membuat perjanjian, Suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang halal, kemudian telah dijelaskan pula jika syarat subyektif yaitu syarat pertama dan kedua, atau salah satunya tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat memintakan kebatalan atas perjanjian itu melalui pengadilan. Selama tidak dibatalkan oleh hakim, maka perjanjian itu masih tetap dianggap sah dan mengikat kedua belah pihak, kemudian jika syarat obyektif yaitu syarat ketiga dan keempat, atau salah satunya tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, yang berarti perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat disebutkan bahwa permasalahan a quo berawal saat Zakaria Al Hazt, S.H meminjam uang kepada Tergugat melalui suami Penggugat sebesar Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta). Dimana atas pinjaman tersebut Zakaria Al Hazt, S.H telah memberikan jaminan berupa Cek Giro Bank Riau Kepri atas nama Perusahaan CV. BANGUN SIAK PERSADA direktur Zakaria Al Hazt, S.H., kepada Tergugat. Pengembalian hutang tersebut dibayar menggunakan Cek Giro Bank Riau Kepri atas nama Perusahaan CV. BANGUN SIAK PERSADA direktur Zakaria Al Hazt, S.H dan ketika Tergugat melakukan penarikan KLIRING menggunakan Cek tersebut di BANK BCA ternyata dana kosong (sebagaimana bukti surat tertanda **P-1, P-2, P-3 dan P-4**);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda **P-5** yaitu berupa Surat Pernyataan Pembayaran Hutang atas nama Zakaria Al Hazt, S.H yang dihubungkan dengan bukti surat tertanda **P-6.**, dalam hal ini Penggugat membuktikan bahwa Zakaria Al Hazt, S.H menyatakan dan berjanji akan membayar hutangnya kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda **P-7, P-8, P-9 dan P-10**, Penggugat membuktikan bahwa Zakaria Al Hazt, S.H telah menyerahkan Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) kepada Suami Penggugat sebagai jaminan hutang, namun terhadap SKGR tersebut setelah di cek oleh Tergugat ternyata belum cukup sebagai jaminan hutang;

Menimbang, bahwa dengan tidak cukupnya jaminan hutang tersebut, Penggugat dan Zakaria Al Hazt, S.H telah berusaha menjual aset-asetnya agar segera terjual dan mohon kepada Tergugat agar diberikan kelonggaran waktu, akan tetapi Tergugat mengancam akan melapor ke Polisi dan memasukkan

Halaman 48 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Penggugat dan saudara Heri Romadoni.S (suami Penggugat) ke Penjara, sehingga akhirnya Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian Jual Beli atas tanah milik Penggugat (sebagaimana bukti surat tertanda **P-11** dan **P-12**);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tertanda **P-11** dan **P-12** tersebut diatas, Penggugat merasa sangat dirugikan dan sangat keberatan atas perjanjian yang telah di perbuatnya. Tergugat menyalahgunakan keadaan, dimana Penggugat sedang dalam keadaan goncangan Psikologis yang tertekan dan juga dikarenakan adanya ancaman untuk di laporkan ke pihak Kepolisian yang membuat Penggugat dengan terpaksa harus mengadakan Perjanjian Jual Beli Kesepakatan Nomor 22 Tanggal 18 Februari 2020, dan Perjanjian Jual Beli tanggal 5 JULI 2021 Nomor 39 yang di buat di hadapan Turut Tergugat, sehingga Penggugat merasa perlu untuk membatalkan Perjanjian yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, sehingga Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran sementara terhadap Sertipikat Hak Milik Atas Tanah milik Penggugat kepada BPN kota Pekanbaru (Bukti **P-13**);

Menimbang, bahwa berdasarkan **P-14** dan **P-15** yaitu berupa rekaman pembicaraan antara Suami Penggugat dengan Tergugat, dalam hal ini Penggugat membuktikan bahwa Penggugat telah beritikad baik untuk melunasi hutang kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat tersebut diatas juga bersesuaian dengan keterangan saksi **Zakaria Al Hazt, S.H** yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar saksi yang berhutang kepada Tergugat, dan saksi juga telah membuat surat pernyataan hutang kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian Penggugat baik bukti surat ataupun saksi tersebut diatas, telah dibantah oleh Tergugat bahwa Tergugat tidak pernah menyalahgunakan keadaan dan Tergugat tidak pernah memaksa dengan ancaman apapun kepada Penggugat. Keseluruhan kesepakatan yang di buat antara Penggugat dengan Tergugat tidak dalam tekanan jiwa/fisikis, tidak dalam tekanan bathin serta tidak dalam tekanan apapun juga;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam bantahannya menjelaskan bahwa Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan orang yang bernama Zakaria Al Hazt, S.H., hal tersebut dapat dbuktikan berdasarkan bukti surat tertanda **T-6, T-8, T-9, T-10, T-11 dan T-12** yaitu berupa Surat Pernyataan Penggugat dan Kwitansi penerimaan uang dari Tergugat kepada Penggugat., sehingga

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



diperoleh fakta hukum bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum yaitu terkait hutang piutang;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda **T-1** yaitu berupa Akta No.22 tanggal 18 Februari 2020 tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru., Penggugat beserta suaminya dan Tergugat membuat kesepakatan tentang utang piutang dengan hak membeli kembali tanah dan bangunan berupa Sertipikat Hak Milik No.4213 atas nama Dian Mustika (bukti T-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T-1** tersebut diatas, Penggugat beserta suaminya juga tidak dapat memenuhi ketentuan Akta No.22 antara lain Pasal 1 angka 4 dan angka 5 serta ketentuan Pasal 5., sehingga atas dasar kemanusiaan Tergugat dengan itikad baik kembali memberikan waktu tambahan kepada Penggugat sehingga dibuatlah akta addendum perjanjian yang tertuang di dalam Akta No.39 tanggal 05 Juli 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru (Sebagaimana bukti **T-2**);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T-2** tersebut diatas, Penggugat beserta suaminya masih juga tidak dapat memenuhi ketentuan Akta No.39 antara lain Pasal 1 angka 4 dan angka 5 serta ketentuan Pasal 5, Tergugat kembali memberikan waktu tambahan sehingga dibuatlah akta addendum perjanjian yang tertuang di dalam Akta No.6 tanggal 02 November 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru (Sebagaimana bukti **T-3**);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T-3** tersebut diatas, dengan telah diterimanya keseluruhan uang harga jual beli rumah dan bangunan oleh Penggugat, maka Penggugat beserta suaminya telah sepakat membuat Akta Jual Beli No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. PPAT daerah Kota Pekanbaru (Sebagaimana bukti **T-4**);

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian Tergugat tersebut diatas, juga bersesuaian dengan keterangan saksi **Sri Astuti, Rivo Tri Anggraini** dan **Fahrialdi** yang pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat dan suami suaminya dengan Tergugat ada membuat beberapa akta kesepakatan di kantor Turut Tergugat, dimana akta-akta tersebut saling mengikat antara satu dengan yang lainnya. Dan terhadap akta-akta tersebut ditandatanganinya oleh Penggugat dan suaminya serta Tergugat. Terhadap akta-akta tersebut sebelum

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



ditandatangani oleh para pihak Turut Tergugat selaku notaris mempersilahkan kepada Penggugat dan suaminya serta Tergugat untuk membaca isi akta apakah telah mengerti dan setuju dengan isi akta tersebut yang selanjutnya bapak Frans membacakan isi akta-akta tersebut di hadapan para pihak sehingga apabila telah mengerti dan disetujui barulah akta tersebut ditandatangani.

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian para pihak tersebut diatas, terhadap dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa penandatanganan Perjanjian Jual Beli Kesepakatan Nomor 22 Tanggal 18 Februari 2020, dan Perjanjian Jual Beli tanggal 5 JULI 2021 Nomor 39 yang di buat di hadapan Turut Tergugat tersebut Penggugat dalam keadaan goncangan Psikologis yang tertekan dan juga dikarenakan adanya ancaman untuk di laporkan ke pihak Kepolisian., Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada terjadi ancaman baik secara verbal maupun fisik kepada Penggugat, dan berdasarkan seluruh bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak ada satupun dari alat bukti tersebut yang dapat membatalkan Perjanjian a quo;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, alat bukti yang diajukan oleh Tergugat justru dapat memberikan petunjuk bahwa Perjanjian Jual Beli Kesepakatan Nomor 22 Tanggal 18 Februari 2020 dan Perjanjian Jual Beli tanggal 5 JULI 2021 Nomor 39 yang di buat di hadapan Turut Tergugat telah sah dilakukan sesuai dengan peraturan dan kaidah yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **T-1**, **T-2**, dan **T-3** perlu diketahui bahwa Tergugat telah memberikan tambahan waktu kepada Penggugat untuk segera melunasi utangnya, akan tetapi Penggugat beserta suaminya tidak dapat memenuhi kewajibannya, sehingga berdasarkan bukti **T-3** Penggugat telah menerima seluruh uang harga jual beli rumah dan bangunan oleh Penggugat beserta suaminya, dan Penggugat beserta suaminya dengan Tergugat telah saling sepakat membuat Akta Jual Beli No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. PPAT daerah Kota Pekanbaru (bukti **T- 4** dan **T-17**) dengan tanpa adanya paksaan ataupun ancaman;

Menimbang, bahwa atas pemberian tambahan waktu tersebut, Majelis Hakim berpendapat telah ada itikad baik dari Tergugat kepada Penggugat, namun Penggugat tetap tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada hal tersebut dikaitkan dengan fakta kesalahan adalah terletak pada Penggugat sendiri, maka alasan-alasan

Halaman 51 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



yang diajukan Penggugat untuk adanya pembatalan perjanjian adalah disebabkan adanya kesalahan pihak Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa terhadap bukti **P-14** dan **P-15** yaitu berupa rekaman pembicaraan antara Suami Penggugat dengan Tergugat., Majelis Hakim menilai bahwa Alat Bukti Elektronik tidak dapat diajukan kepersidangan hanya dengan disajikan sesederhana itu, Pihak yang mengajukan dokumen cetak setidaknya harus mempersiapkan pula (1) Bukti Elektronik Aslinya, (2) Adanya Kepastian asal perolehan Alat Bukti Elektronik tersebut sehingga dapat dipertanggungjawabkan, (3) Diterangkan proses, keterkaitan dan relevansinya dengan perkara a quo, (4) serta diperkuat dengan keterangan Saksi atau Ahli;

Menimbang, bahwa dengan demikian rekaman pembicaraan tersebut tidak ada pembanding keaslian suaranya sehingga, harus dikesampingkan karena tidak ada relevansinya untuk dapat membatalkan Perjanjian a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Perjanjian Jual Beli Kesepakatan Nomor 22 tertanggal 18 Februari 2020 dan perjanjian Jual Beli Kesepakatan Akta tanggal 5 Juli 2021 Nomor 39 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah sah dan tidak batal demi hukum, sehingga terhadap dalil yang menjadi pokok gugatan Penggugat tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat sedangkan Tergugat sebaliknya telah dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh hal yang telah dipertimbangkan di atas karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka petitum gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 2 (dua) ditolak maka dengan sendirinya petitum Penggugat yang lainnya karena berkaitan dengan petitum angka 2 (dua), maka harus pula dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **DALAM REKONVENSI;**

## **DALAM PROVISI;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Provisi Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik;

*Halaman 52 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr*



2. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk tidak melakukan kegiatan apapun di atas tanah bangunan aquo sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat Rekonvensi tersebut majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tuntutan provisi merupakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, yang tidak menyangkut pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh tuntutan provisi Para Penggugat tersebut diatas, setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama pokok permasalahan perkara ini, dan memperhatikan ketentuan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tuntutan dalam provisi (Pasal 332 Rv), ternyata segala tuntutan dalam provisi Penggugat Rekonvensi dimaksud digantungkan pada keseluruhan bukti dan ataupun fakta yuridis yang akan diperiksa dalam pokok perkara ini, dan tidak dapat dibuktikan adanya alasan suatu keadaan dan atau kepentingan yang mendesak untuk dapat dikabulkannya tuntutan dalam provisi Penggugat Rekonvensi tersebut, oleh karena itulah tuntutan Penggugat Rekonvensi dalam provisi tersebut, dipandang telah masuk pada bagian pokok perkara yang sesungguhnya akan diperiksa dan diadili dalam perkara *a quo*, sehingga keseluruhan tuntutan Para Penggugat dalam provisi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan ataupun belum memenuhi segala persyaratan untuk dapat dikabulkannya suatu tuntutan dalam provisi, sehingga tuntutan Penggugat Rekonvensi dalam provisi tersebut, haruslah ditolak;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi adalah seperti terurai diatas ;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi untuk selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi yang tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi berdasarkan Akta No.6 tanggal 02 November 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus

*Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru yakni kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi per **tanggal 30 Desember 2021** harus menyerahkan tanah bangunan dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi. Namun, Tergugat Rekonvensi tidak menyerahkan tanah bangunan dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut telah dibantah oleh Penggugat Konvensi yang pada pokoknya dimana Tergugat Rekonvensi dipaksa oleh Penggugat Rekonvensi untuk membuat Perjanjian Kesepakatan, dimana Tergugat Rekonvensi dalam keadaan tekanan batin dan jiwa yang tidak stabil oleh karena mendengar kalimat Bahasa ancaman dari Penggugat Rekonvensi dan isteri Penggugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa sebagaimana Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat Konvensi, maka pertimbangan tersebut dianggap terulang kembali dalam gugatan Rekonvensi ini secara Mutatis dan Mutandis;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan gugatan Konvensi sebelumnya Majelis Hakim menilai bahwa terhadap Perjanjian Jual Beli Kesepakatan Nomor 22 Tanggal 18 Februari 2020 dan Perjanjian Jual Beli tanggal 5 JULI 2021 Nomor 39 antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi telah sah dilakukan sesuai dengan peraturan dan kaidah yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Apakah Tergugat Rekonvensi telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi?

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi apabila orang tersebut tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian dan adapun bentuk-bentuk wanprestasi, yaitu:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali ;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat) ;
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan ; dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **T-1, T-2, T-3** dan **T-4** yaitu berupa Perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi;

Halaman 54 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat **T-1, T-2, T-3** dan **T-4** tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan uang secara lunas kepada Tergugat Rekonvensi (sebagaimana bukti T-8, T-9, T-10, T-11 dan **T-12**);

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **T-13** dan **T-14** yaitu berupa surat pemberitahuan dan surat somasi yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, tetapi Tergugat Rekonvensi tetap tidak ada itikad baik untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi yaitu dengan menyerahkan tanah bangunan dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi, berarti Tergugat Rekonvensi telah lalai memenuhi kewajibannya sesuai dengan Perjanjian yang telah mengikatnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat Rekonvensi, yang jika dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi yaitu bukti **P-1** sampai dengan **P-17**, Hakim menilai tidak ada satupun dari alat bukti tersebut yang dapat melumpuhkan pembuktian dari Penggugat Rekonvensi sehingga Hakim berkesimpulan bahwa dengan Tergugat Rekonvensi yang telah lalai melakukan kewajibannya kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi yang demikian adalah merupakan perbuatan Wanprestasi, maka petitum gugatan ke-2 (dua) dan ke-4 (empat) Penggugat Rekonvensi haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonvensi poin ke-3 (tiga) yang meminta agar Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gang Rantau No.2 Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah [NIB] 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup> adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari peristiwa hukum yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi apabila mencermati pengertian jual beli menurut KUHPerdara pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati, maka peristiwa hukum dalam perkara ini belum memenuhi tujuan dari maksud pasal 1457 KUHPerdara karena objek yang diperjual belikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



oleh Tergugat Rekonvensi belum diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi menjadi miliknya;

Menimbang, bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dengan memperhatikan norma-norma hukum secara yuridis normatif, yaitu menjadi kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian jual beli adalah pihak penjual mempunyai dua kewajiban yang utama, yakni untuk menyerahkan barang yang menjadi objek perjanjian dan menanggungnya, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi telah membayar harga pembelian selaku pembeli yang beritikad baik sedangkan mencermati dasar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak melawan hukum oleh karenanya petitum gugatan ke-3 (ketiga) Penggugat Rekonvensi haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonvensi poin ke-5 (lima) yang meminta agar Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus setelah pembacaan putusan ini., terhadap petitum ini dengan berdasarkan pertimbangan diatas dimana Penggugat Rekonvensi telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga telah terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gang Rantau No.2 Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah [NIB] 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup>, sehingga petitum gugatan ke-5 (lima) Penggugat Rekonvensi haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonvensi poin ke-6 (enam) yang meminta agar Menghukum pihak-pihak lain yang menempati/menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gang Rantau No.2 Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah [NIB] 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup> untuk

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



mengosongkannya secara seketika dan sekaligus setelah pembacaan putusan ini, oleh karena terhadap permintaan ini berkaitan dengan petitum ke-3 (tiga) dan ke-5 (lima) Penggugat Rekonvensi yang telah dikabulkan sebelumnya, maka terhadap petitum Penggugat Rekonvensi ke-6 (enam) menurut hemat Majelis Hakim patutlah untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonvensi poin ke-7 (tujuh) yang meminta agar Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi:

- Uang denda sebesar Rp.100.000 untuk tiap hari kelalaiannya menyerahkan tanah bangunan dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi yang saat ini terhitung dari tanggal 31 Desember 2021 hingga sampai saat ini per tanggal 26 Januari 2022 Tergugat Rekonvensi telah lalai selama 27 hari. Jadi  $27 \text{ hari} \times \text{Rp.100.000} = \text{Rp.2.700.000}$  yang tentunya uang denda ini akan terus akan bertambah sampai adanya penyelesaian yang tetap dan berkekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum tentang berupa kelalaian tersebut, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi secara jelas dan terperinci di persidangan, maka dengan demikian petitum Penggugat Rekonvensi poin ke-7 (tujuh) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonvensi poin ke-8 (delapan) yang meminta agar Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi atas kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi baik materil maupun immateril yang diperhitungkan sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

1. Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya-biaya operasional 4 kali persidangan yang mana untuk 1 kali menghadiri persidangan, Penggugat Rekonvensi mengeluarkan biaya Rp.500.000. Jadi  $4 \text{ kali sidang} \times \text{Rp.500.000} = \text{Rp.2.000.000}$
2. Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya khusus untuk para Advokat di persidangan pada tingkat Pengadilan Negeri Pekanbaru sebesar Rp.50.000.000,-

Halaman 57 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



Sehingga total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi untuk sementara waktu per tanggal 26 Januari 2022 yaitu sebesar: **Rp. 52.000.000,-**

b. Kerugian Immateriil

Bahwa akibat tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut tentu secara manusiawi menjadi beban pikiran yang sangat mengganggu dan meresahkan kehidupan Penggugat Rekonvensi yang sebenarnya tidak dapat diukur dan dinilai dengan uang, namun jika dinilai dengan uang maka sepatutnya Tergugat Rekonvensi mengganti kerugian sebesar Rp. 500.000.000.000,- (*lima ratus milyar rupiah*) yang harus dibayar secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum tentang kerugian Materiil dan Immateriil tersebut, tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi secara jelas dan terperinci di persidangan, maka dengan demikian petitum Penggugat Rekonvensi ke-8 (delapan) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonvensi poin ke-9 (sembilan) yang meminta agar Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi menjalankan putusan a quo atau uang paksa yang dianggap layak dan wajar atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi dalam menjalankan putusan a quo;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim menilai tidak beralasan hukum untuk dikabulkan karena yang menjadi awal perselisihan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yaitu adanya Perjanjian dimana Tergugat Rekonvensi memohon agar Perjanjian tersebut dibatalkan sedangkan Penggugat Rekonvensi memohon agar Perjanjian tersebut sah menurut hukum. Oleh karena Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan sebaliknya Penggugat Rekonvensi berhasil membuktikan bahwa Perjanjian a quo sah menurut hukum dan telah dikabulkan, sehingga petitum Penggugat Rekonvensi ke-9 (sembilan) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Penggugat Rekonvensi poin ke-10 (sepuluh) yang meminta agar Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan kembali maupun Perlawanan., Menurut Majelis Hakim harus dinyatakan ditolak karena tidak memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2020 tentang Putusan Serta Merta (*uit voorbaar bij voorraad*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang diuraikan diatas, oleh karena sebagian petitum gugatan Penggugat Rekonvensi ada yang dikabulkan dan sebagian lainnya ditolak, maka majelis berkesimpulan gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa karena petitum-petitum gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan ditolak dan petitum-petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, ketentuan KUHPerdara, Rbg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI;

#### DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

### DALAM REKONVENSI;

#### DALAM PROVISI;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan:
  - a. Akta No.22 tanggal 18 Februari 2020 tentang Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;

Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr



- b. Akta No.39 tanggal 05 Juli 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;
  - c. Akta No.6 tanggal 02 November 2021 tentang Addendum Perjanjian yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. notaris di Pekanbaru;
  - d. Akta Jual Beli No.131/2021 tanggal 11 November 2021 yang dibuat dihadapan Fransiskus Djoenardi, S.H. PPAT daerah Kota Pekanbaru
- Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gang Rantau No.2 Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah [NIB] 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup> adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;
  4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi;
  5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang telah dijualnya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus setelah pembacaan putusan ini;;
  6. Menghukum pihak-pihak lain yang menempati/menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gang Rantau No.2 Kelurahan Tampan Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru Provinsi Riau berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.4213, Surat Ukur tanggal 8 Maret 2003, Nomor Identifikasi Tanah [NIB] 05.01.08.02.02704 seluas 246 M<sup>2</sup> untuk mengosongkannya secara seketika dan sekaligus setelah pembacaan putusan ini;
  7. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp 1.945.000,00 (satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Senin, tanggal 27 Juni 2022, oleh

*Halaman 60 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



kami, Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Daniel Ronald, S.H., M.Hum., dan Lifiana Tanjung, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr tanggal 30 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 04 Juli 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan didampingi oleh Nurfitria, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, dengan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Daniel Ronald, S.H., M.Hum.

Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H.

Lifiana Tanjung, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nurfitria, S.H.

## Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran perkara .....Rp. 30.000,-
2. Panggilan Tergugat .....Rp. 725.000,-
3. Biaya Pemeriksaan Setempat...Rp. 890.000,-
4. Biaya Pemb. PS Ke Lurah.....RP. 200.000,-
5. Redaksi .....Rp. 10.000,-
6. Materai .....Rp. 10.000,-
7. Alat Tulis Kantor .....Rp. 50.000,-
8. PNBP .....Rp. 30.000,-
- Jumlah.....Rp. 1.945.000,-

(Satu juta sembilan ratus empat puluh ribu rupiah),-

Halaman 61 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2021/PN Pbr