



PUTUSAN
Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H. Chili Bin Nangnu, Tempat Lahir di Muara Sungai, Tanggal Lahir pada 21 Juli 1955, Umur 66 Tahun, Jenis Kelamin laki-laki, Alamat di Jalan Desa Muara Sungai DS. 1, Kelurahan Muara Sungai, Kecamatan Cambai, Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan pedagang, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan NIK 1674032107550001. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abi Samran, S.H., Wahyu Dwi Saputro, S.H., Yunita Sari, S.H., dan Sutriyadi, S.H., advokat pada LAW OFFICE SAW beralamat di Jalan Jendral Sudirman, Kelurahan Gunung Ibul, Kecamatan Prabumulih Timur, Kota Prabumulih, Sumatera Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2021 sebagai...
....Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi

Lawan:

M. Fauzi, Tempat Lahir Prabumulih, Tanggal Lahir 04 April 1958, Umur 63 tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Alamat di Jalan Belitung Nomor 40 RT 004 RW 002 Kelurahan Gunung Ibul Kecamatan Prabumulih Timur Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, sebagai.....**Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Sariyon, Tempat Lahir Ulak Ketapang, Tanggal Lahir 26 November 1969, Jenis Kelamin Laki-Laki, Alamat di Perumnas Vina Sejahtera 1 Blok U Nomor 04 Gunung Ibul Prabumulih Timur Kota Prabumulih, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta sebagai.....**Turut Tergugat**;

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan Surat Gugatan tanggal 30 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Prabumulih pada tanggal 31 Maret 2021 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik dari sebidang tanah berdasarkan Surat Pengakuan Hak Tanggal 20 Oktober 2013 yang terletak di Desa Muara Sungai, Kecamatan Cambai, Kota Prabumulih Dengan Ukuran $50 \text{ M}^2 \times 100 \text{ M}^2 = 5000 \text{ M}^2$ dengan batas-batas;

- a. Sebelah Utara dengan : Tanah Milik Marzuki;
- b. Sebelah Selatan dengan : Tanah Milik H. Chili;
- c. Sebelah Timur dengan : Jalan Cor Beton Muara Sungai;
- d. Sebelah Barat dengan : Tanah Milik Marzuki;

2. Bahwa **PENGGUGAT** memperoleh tanah dengan cara membeli dari Hj. Kauna Binti H. Nusim pada tanggal 19 Juli 2006;

3. Bahwa **PENGGUGAT** mengelola tanah tersebut dengan cara dikeduni dan merawat dengan baik seluruh batas-batas tanah tersebut;

4. Bahwa sekitar pertengahan bulan September datangnya **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** menemui **PENGGUGAT** menawarkan kerja sama untuk melakukan Pembangunan Perumahan/Bagi Bangun yang berlokasi di desa Muara Sungai dengan imbalan akan sejumlah unit rumah dan uang;

5. Bahwa atas penawaran tersebut pada tanggal 01 Oktober 2013 **PENGGUGAT** bersama-sama **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** sepakat untuk menandatangani Surat Kesepakatan Kerjasama yang isi kesepakatan tersebut antara lain menerangkan **PENGGUGAT** I akan diberikan Rumah Type 45/120 M2 sebanyak 2 Unit dan Type RS Plus

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



36/110M2 sebanyak 3 Unit beserta tambahan uang sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah);

6. Bahwa sebagai tanda dimulainya kerjasama tersebut **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT**, menyerahkan uang sejumlah Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) kepada **PENGGUGAT** dari kesepakatan Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) yang sisanya sebesar Rp. 80.000.000 (Delapan Puluh Juta Rupiah) akan dibayarkan secara bertahap kepada **PENGGUGAT**;

7. Bahwa atas kesepakatan tersebut dan untuk memperlancar proses pembangunan perumahan maka **PENGGUGAT** bersedia melakukan pelepasan hak tanah miliknya kepada **TURUT TERGUGAT** dengan Nomor SPMHT: 172/SPMHT/2013 atas nama Sariyon;

8. Bahwa sekitar Tanggal 05 Agustus 2015 **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT**, membangun 2 Unit Rumah ditanah milik **PENGGUGAT**, dan 1 unit Rumah Type RS Plus 36 diberikan kepada **PENGGUGAT**;

9. Bahwa pada Tanggal 05 Agustus 2015 **TURUT TERGUGAT** membuat Surat Pernyataan Pengunduran Diri , dari Tanggung jawab kerjasama dengan **PENGGUGAT**;

10. Bahwa Pada tanggal 05 Agustus 2015 **TURUT TERGUGAT** menyerahkan dan mengembalikan SPMHT: 172/SPMHT/2013 atas nama Sariyon/**TURUT TERGUGAT** serta mengembalikan seluruh sisa tanah kepada Penggugat seluas $\pm 4660M^2$ (empat ribu enam ratus enam puluh meter persegi);

11. Bahwa atas pengunduran diri **TURUT TERGUGAT** maka **TERGUGAT** bersedia melanjutkan perjanjian pembangunan perumahan ditanah $\pm 4660M^2$ (empat ribu enam ratus enam puluh meter persegi) milik **PENGGUGAT** tersebut dengan menandatangani Surat Kelanjutan Perjanjian pada tanggal 05 Agustus 2018 dengan isi perjanjian :

- a. Membayarkan sisa tambahan uang Rp. 80.000.000
- b. Satu (1) unit RS Plus Type 36
- c. Dua (2) unit RSH Type 36
- d. Satu (1) unit Mushola

12. Bahwa **TERGUGAT** berjanji akan menjalankan pembangunan Perumahan paling lambat 05 Agustus 2016 atau paling lama 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya surat kelanjutan perjanjian tersebut;

13. Bahwa **PENGGUGAT** telah bersedia menandatangani perjanjian kerjasama tersebut dengan memberikan izin kepada **TERGUGAT** untuk

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



melakukan pembangunan dan jual beli perumahan diatas tanah milik **PENGGUGAT** seluas ditanah \pm 4660M² (empat ribu enam ratus enam puluh meter persegi);

14. Bahwa sampai dengan saat ini, **TERGUGAT** tidak membangun Perumahan sesuai perjanjian kerjasama dan tidak memenuhi kesepakatan yaitu tidak:

- a. Membayarkan sisa tambahan uang Rp. 80.000.000;
- b. Memberikan Satu (1) unit RS Plus Type 36;
- c. Memberikan Dua (2) unit RSH Type 36;
- d. Memberikan Satu (1) unit Mushola;

15. Bahwa **TERGUGAT** juga diketahui telah mengalihkan tanah milik **PENGGUGAT** dengan cara dijual secara kavlingan yang semestinya tanah tersebut sesuai kesepakatan di Bangun Perumahan kemudian perumahan tersebut dijual bukan dijual secara kavlingan;

16. Bahwa **PENGGUGAT** telah berupaya menyelesaikan ini dengan jalur musyawarah mufakat, akan tetapi **TERGUGAT** tidak menanggapi upaya tersebut;

17. Bahwa dengan tidak dilakukannya Pembangunan Perumahan sesuai kesepakatan bersama, maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian;

18. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menyampaikan kepada **TERGUGAT** secara lisan untuk segera melaksanakan isi perjanjian Pembangunan Perumahan di lahan/tanah milik Penggugat.

19. Bahwa dalam Pasal 1234 KUHPerdota dijelaskan bahwa "*tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu*";

20. Bahwa dalam Pasal 1320 KUHPerdota suatu Perjanjian terbentuk adanya Kesepakatan Para Pihak, Kecakapan, Suatu hal tertentu dan sebab yang halal;

21. Bahwa suatu Perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka Perjanjian tersebut adalah Batal Demi Hukum;

22. Bahwa Batal Demi Hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu Perjanjian dan tidak pernah ada suatu Perikatan;

23. Bahwa Pasal 1320 KUHPerdota yaitu 2 (dua) unsur yang menyangkut Unsur Subjektif dan 2 (dua) Unsur yang menyangkut unsur



Objektif dan Pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri;

24. Bahwa akibat dari Perbuatan TERGUGAT tersebut PENGGUGAT mengalami kerugian atas tidak dilaksanakannya kesepakatan (*wanprestasi*) dan dijualkannya tanah tersebut tidak sesuai dengan perjanjian semula yaitu pembangunan perumahan, yang seharusnya sudah selesai berupa:

Kerugian Materil

- a. Sisa tambahan uang Rp. 80.000.000
- b. Satu (1) unit RS Plus Type 36 Senilai ± Rp 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)
- c. Dua (2) unit RSH Type 36 Senilai 2 x Rp 100.000.000 = Rp. 200.000.000, (Dua Ratus Juta Rupiah)
- d. Satu (1) unit Mushola senilai Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)
- e. Bahwa Tanah dijual belikan oleh tergugat II sekitar + 2034 M² = Rp. 260.000/M x 2034 M² = Rp. 528.000.000 (lima ratus dua puluh delapan juta rupiah)

25. Bahwa untuk menjamin Pelaksanaan Putusan Perkara ini, maka sudah sewajarnya jika **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) per Hari yang wajib dibayarkan oleh **TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT** apabila lalai dalam melaksanakan Putusan yang telah berkekuatan Hukum;

26. Bahwa Pada Pasal 180 HIR ayat 1 dan Pasal 191 RBg, maka dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum berupa bantahan (*verzet*), banding ataupun kasasi.

Berdasarkan uraian-uraian diatas yang mempunyai landasan hukum dan sesuai ketentuan Undang-Undang yang berlaku maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Prabumulih Cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memanggil para PENGGUGAT dan TERGUGAT untuk diperiksa dan selanjutnya memberi putusan dengan Amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **PENGGUGAT** dalam perkara *a quo*;

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



3. Menyatakan perbuatan **TERGUGAT** telah terbukti melakukan **Wanprestasi**;
4. Menyatakan Perjanjian/Perikatan atas SPMHT: 172/SPMHT/2013 tentang Bagi Bangun Perumahan type 36 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT **Batal Demi Hukum** dan dikembalikan dalam keadaan semula berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara;
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000 (Dua Juta Rupiah) per Hari yang wajib dibayarkan oleh **TERGUGAT** apabila lalai dalam melaksanakan Putusan yang telah berkekuatan Hukum tetap;
6. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar semua biaya perkara yang timbul berdasarkan hukum dalam Perkara ini.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*), meskipun ada upaya hukum berupa bantahan (*verzet*), banding ataupun kasasi..

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum, keadilan, dan kebenaran dalam peradilan yang baik dan benar (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi menghadap kuasanya atas nama Abi Samran, S.H., Yunita Sari, S.H., Tergugat Konvensi M. Fauzi hadir menghadap sendiri, dan Turut Tergugat tidak hadir walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 05 April 2021, 15 April 2021, dan 20 April 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk DESWINA DWI HAYANTI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Prabumulih, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 04 Mei 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi tidak berhasil maka kepada Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



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

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

Bahwa, TERGUGAT secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dari PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, dalil gugatan dari **PENGGUGAT** pada Angka (1,2 dan angka 3) yang pada intinya oleh **TERGUGAT** di benarkan adalah Hak Milik dari **PENGGUGAT** namun, setelah adanya kesepakatan untuk melakukan kerjasama antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT** dalam Pembangunan Perumahan dengan cara bagi bangun yang ditandatangani di hadapan notaris pada tanggal 01 oktober 2013 telah berubah kepemilikan melalui pelepasan hak atas tanah miliknya kepada **TURUT TERGUGAT (atas nama Syarion)** dengan Surat Nomor : 172/SPMHAT/2013 sebagaimana bunyi pada angka **7 (tujuh)** dalil gugatan dari **PENGGUGAT (terlampir)**.

2. Bahwa, pada (angka 4) dasar dari gugatannya, adalah "**Tidak Benar**" **TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT** telah sengaja mendatangi **PENGGUGAT** untuk menawarkan Kerjasama melakukan pembangunan perumahan dan bagi bangun yang berlokasi di Kelurahan Muara Sungai dengan imbalan akan diberikan sejumlah unit rumah dan uang, yang benar adalah bahwa, ada seorang yang bernama (**Supli**) warga dari kelurahan Cambai Kota Prabumulih yang telah memberitahukan dan menawarkan Kerjasama membangun perumahan di atas tanah/lahan milik **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT**;

3. Bahwa, pada (angka 5) dalil dari gugatan **PENGGUGAT** adalah "**Benar**" pada tanggal 01 oktober 2013 telah terjadi kesepakatan untuk melakukan Kerjasama antara **PENGGUGAT dengan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT** dalam Pembangunan Perumahan dengan cara bagi



bangun yang ditandatangani dihadapan notaris dengan rincian dari bagi bangun tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Rumah Type 45/110 sebanyak : 2 (dua) unit
- b. Rumah Type 36/96 sebanyak : 3 (tiga) unit
- c. 1 (satu) unit mushollah
- d. Diberikan juga tambahan berapa uang senilai Rp.120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah)

4. Bahwa, pada angka 6 (Enam) dalil dari gugatannya "**Benar**" sebagai tanda dimulainya Kerjasama tersebut, **TERGUGAT** telah menyerahkan uang senilai Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dari Rp. 120.000.000,- dan sisanya Rp.80.000.000,- **selanjutnya dibayarkan secara bertahap**. Adapun Uang sebesar Rp. 40.000.000,- adalah pinjaman **TERGUGAT** kepada serorang yang Bernama "**Ali Ibrahim**" yang beralamat di Kelurahan Muara Dua Kota Prabumulih

5. Bahwa, Pada (angka 8,9 dan angka 10) dalil gugatan **PENGGUGAT**, selanjutnya dijelaskan oleh **TERGUGAT** sebagai berikut : **PENGGUGAT** telah berulang kali mencari **TURUT TERGUGAT** dan mendatangi rumah/kediamannya namun tidak pernah ketemu. Hal ini disebabkan **TURUT TERGUGAT** tidak melakukan kegiatan pembangunan perumahan sebagaimana yang telah disepakati atas perjanjian di Notaris. Singkatnya, **PENGGUGAT** akhirnya menemui dan memohon kepada **TERGUGAT** agar supaya **TERGUGAT** mau untuk menerima pelimpahan melanjutkan **PERJANJIAN NOTARIS tanggal 01 oktober 2013**, **PENGGUGAT** telah membuat surat **KELANJUTAN PERJANJIAN NOTARIS** pada tanggal 05 Agustus 2015 tinggal ditandatangani saja. Sebelumnya, **TERGUGAT** juga telah mencari dan berupaya untuk menghubungi **TURUT TERGUGAT** perihal pelumpahan perjanjian notaris namun **TURUT TERGUGAT** tetap sulit untuk dihubungi. Surat pelimpahan tersebut akhirnya ditandatangani oleh **TERGUGAT** yang isinya adalah "**Pemilik Tanah yang disebut Pihak ke-Satu (1) memberikan kuasa penuh (jual beli dan bagi bangun dll (dan lain-lain) untuk melanjutkan perjanjian notaris) kepada nama (fauzi) atau TERGUGAT** termasuk salah satu isinya terdapat pada (angka 11) dalil Gugatan dari **PENGGUGAT**. Selanjutnya, **PENGGUGAT** bertanggungjawab atas telah dibuat olehnya surat tersebut. **TERGUGAT** baru mengetahui Ketika adanya Surat Gugatan Wanprestasi dari **PENGGUGAT** bahwa, pada tanggal 05 Agustus 2015 tersebut **TURUT TERGUGAT telah membuat Surat Pengunduran Diri yang tidak sesuai**

Halaman 8 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



dengan judulnya atas Perjanjian Notaris yang telah disepakati tanggal 01 oktober 2013 *dengan cara surat tersebut telah dibuat terlebih dahulu dan baru ditandatangani oleh* **TURUT TERGUGAT tanggal 22 September 2017** dan telah juga adanya penyerahan pengembalian surat SPMHAT Nomor : 172/SPMHAT/2013 berikut sisa tanah seluas 4660 m2 dari **TURUT TERGUGAT** yang menyerahkan surat tersebut melainkan **PENGGUGAT** mengambil sendiri surat tersebut pada tanggal 18 mei 2017 di rumah rekanan/partner **TERGUGAT** yang Bernama Khaidirwadi dan Surat tersebut sengaja dititipkan oleh **TERGUGAT** kepada Khaidirwadi untuk lebih aman. Atas perlakuan **PENGGUGAT** tersebut sangatlah tidak menyenangkan;

6. Bahwa, Pada (angka 12) dalil dari gugatan **PENGGUGAT** adalah “**Tidak Benar**” bahwa **TERGUGAT** telah berjanji di dalam Surat Kesepakatan tentang Batas Waktu dalam pelaksanaan Pembangunan yang bertuliskan “**paling lambat**” pada tanggal 05 agustus 2016 atau paling lama 1 (satu) tahun sejak ditandatangani surat perjanjian. Menyikapi hal ini, **PENGGUGAT** sengaja berbohong yang telah **MEREKAYASA** artinya memalsu dengan cara membuat surat tersebut untuk maksud tertentu dalam artian bahwa, **PENGGUGAT** memiliki itikad yang tidak baik terhadap **TERGUGAT**. Padahal surat kelanjutan perjanjian notaris itu adalah tanggal 05 Agustus 2015 dan di dalam isi perjanjian tersebut tidak ada tertulis kata bahwa, **TERGUGAT** “**telah berjanji**” dan tanggal 05 Agustus 2016 sebagaimana yang telah dibuatnya adalah palsu. Hal ini jelas sangat tidak menyenangkan;

7. Bahwa, pada (angka 13,14 dan angka 17) dalil dari gugatan **PENGGUGAT** yang pada intinya **PENGGUGAT** telah menuding **TERGUGAT** tidak melaksanakan kegiatan pembangunan perumahan sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. **TERGUGAT** dalam hal ini menolak terhadap ke 3(tiga) dalil-dalil tersebut, mengingat, antara kesepakatan tanggal 01 oktober 2013 dengan kelanjutan perjanjian notaris tanggal 05 agustus 2015, kesepakatan tersebut adalah tetap sama dalam satu kesatuan maksud dan tujuan yaitu untuk melaksanakan isi dari kesepakatan sebagaimana definisi perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Huku Perdata adalah : “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perjanjian Kerjasama didasarkan pada kesepakatan, seperti yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian

Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



adalah merupakan salah satu sumber perikatan. Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian menyebutkan bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”/ Pasal 1338 KUHPerdata, yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sebenarnya yang dimaksud oleh pasal tersebut, tidak lain dari pernyataan bahwa tiap perjanjian terdapat unsur asas-asas yang terkandung didalamnya yaitu : Asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, dan asas keperibadian. Dalam hal ini, **TERGUGAT** telah melaksanakan kesepakatan tersebut dengan cara :

- a. **TERGUGAT** telah menyerahkan yang senilai Rp. 40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*) kepada **PENGGUGAT** pada tanggal 01 oktober 2013;
- b. **TERGUGAT** telah menyerahkan uang senilai Rp. 3.000.000,- (*tiga juta rupiah*) kepada **PENGGUGAT** pada tanggal 10/10/2015;
- c. **TERGUGAT** telah menyerahkan uang senilai Rp.17.000.000,- (*tujuh belas juta rupiah*) kepada **PENGGUGAT** pada tanggal 05/01/2016
- d. **TERGUGAT** telah menyerahkan 1 (satu) unit rumah type 36/110 plus beserta kelengkapannya kepada **PENGGUGAT** pada tahun 2015 Sejak Awal Kegiatan, seluruh biaya pembangunan dan operasional tersebut yang telah dikeluarkan untuk itu, adalah uang Pribadi **TERGUGAT** dan bukan yang dikeluarkan dari **TURUT TERGUGAT**. Artinya, **TERGUGAT** telah ada prestasi.

8. Bahwa, pada (angka 15) dalil dari gugatan **PENGGUGAT** “Tidak benar” bahwa **TERGUGAT** telah melakukan pengalihan tanah di dalam kelanjutan perjanjian notaris, yang benar adalah **PENGGUGAT** telah “**memberikan kuasa penuh**” (**Jual-beli dan bagi bangun dll, (dll, adalah singkatan “dan lain-lain”** artinya termasuk jual beli kavlingan siap bangun untuk melanjutkan perjanjian notaris), dan sebahagian lebih telah **PENGGUGAT** terima sendiri hasilnya, adalah salah dalam mengartikan **TERGUGAT** telah mengalihkan tanah milik **PENGGUGAT** dengan cara dijual secara kavlingan yang tidak sesuai kesepakatan dalam perjanjian. Menyikapi hal tersebut, adalah **Hak dan Kewenangan TERGUGAT** untuk menjual tanah secara kavlingan siap bangun dan itu sudah melalui perhitungan sangat matang oleh **TERGUGAT** selanjutnya untuk membangun perumahan pun jumlah tanah yang harus dipersiapkan untuk lahan bangunan rumah milik



PENGGUGAT sebanyak 4 (empat) kavling juga sudah dipehitungkan termasuk untuk pengembalian sisa tambahan uang senilai Rp. 60.000.000,- (**enam puluh juta rupiah**) lagi. Perhitungan tersebut adalah telah sesuai dengan **Kuasa Penuh dari PENGGUGAT**

9. a. Bahwa, pada (angka 17) dalil dari Gugatan **PENGGUGAT** untuk pembangunan RS Plus 1 Unit Type 36/110, 2 (dua) unit RSH Type 36/110 dan 1 (unit), Mushollah terkendala dalam pelaksanaan pembangunan akibat lahan dan pasilitas yang ada di lokasi perumahan tersebut telah di obrak-abrik dan dihancurkan serta dihalang-halangi oleh **PENGGUGAT** sehingga spemasaran jual-beli perumahan tersebut mengalami kelumpuhan karena banyak calon konsumen takut untuk mendaftar dan dapat memiliki rumah di lokasi perumahan tersebut. **PENGGUGAT** membuat keresahan terjadi pada bulan September tahun 2016 sampai dengan pada waktu mengambil kembali sisa lahan/tanah sebanyak 17 (tujuh belas) Kavling pada bulan agustus 2018). Setelah itu, **PENGGUGAT** mengajukan gugatan dalam perkara wanprestasi ke Pengadilan Negeri Prabumulih pada tanggal 5 Agustus 2020. Bagaimana mungkin bahwa, **TERGUGAT** telah melakukan ingkar janji sedangkan **PENGGUGAT** telah terlebih dahulu mengcaukan dan /atau mengganggu konsentrasi kelanjutan perjanjian notaris tertanggal 05 agustus 2015 yang lalu yaitu dengan cara telah melakukan pengrusakkan terhadap batas-batas lahan/tanah yang berupa (patok) dan menghancurkan pondok-pondok milik konsumen di lahan/tanah tersebut serta memasang plank merk dengan tulisan bahwa tanah ini memiliki surat SPMHAT yang bermasalah juga telah memblokir ke pihak kantor kecamatan cambai dan kantor BPN Prabumulih untuk tidak menerbitkan terhadap surat tanah/lahan tersebut. Padahal baru beberapa bulan **TERGUGAT** menyerahkan uang tambahan kepada **PENGGUGAT**, akibat perbuatan tersebut, jelaslah bahwa para konsumen atau calon pemesan rumah di lokasi perumahan tersebut pada ketakutan sehingga sulit mendapatkan konsumen, dan artinya **TERGUGAT** telah dirugikan oleh **PENGGUGAT**.

b. Berdasarkan Syarat Materiil, **TERGUGAT** tidak pernah merasa untuk melakukan kesengajaan, lalai sehingga membuat kerugian bagi **PENGGUGAT**

c. Berdasarkan Syarat Formil, **TERGUGAT** tidak pernah ada teguran/somasi hukum baik lisan ataupun secara tertulis dan juga tidak adanya menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



pendek atas kehendak dari **PENGGUGAT**, mengingat, pembayaran tambahan uang dan pembangunan adalah dilaksanakan secara bertahap.

Berdasarkan hal tersebut apakah tetap harus dikatakan TERGUGAT telah Wanprestasi?, walaupun dipaksakan, bagaimana dengan unsur-unsurnya? Yang terdapat dalam keadaan memaksa? Bahwa, tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan TERGUGAT untuk beprestasi. Untuk hal tersebut sudah jelas dalil pada (Angka 17) dari gugatan PENGGUGAT tersebut pastilah TERGUGAT tolak

d. Bahwa **TERGUGAT** menolak dalil Gugatan **PENGGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT** harus membayar ganti kerugian yang dialami **PENGGUGAT** sebesar yang telah disampaikan, yang meliputi kerugian atas Wanprestasi, mengingat bahwa, apa yang telah diberikan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** sebagaimana yang telah dijelaskan pada (angkat 7 huruf a,b,c dan huruf d) di atas artinya **TERGUGAT** telah ada **PRESTASI**.

e. Bahwa, berdasarkan Pasal 1320 sebagaimana yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** pada (angka 20,21,22 dan angka 23) dalil dari gugatan **PENGGUGAT** maka, **semua yang terkandung dalam kelanjutan perjanjian notrasi tanggal 05 agustus 2015 tersebut telah sesuai dengan maksud pasal 1320 dan artinya sah secara hukum** sebagaimana yang TERGUGAT sampaikan berikut di bawah ini:

UNTUK SYARAT SUBJEKTIFNYA

1) Kesepakatan para pihak (agreement). Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas disini artinya adalah bebas dari kekhilafan (dwaling, mistake), paksaan (dwang, duress), dan penipuan (bedrog, fraud). Secara a contrario, berdasarkan pasal 132 KUHP, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

2) Kecakapan para pihak. Menurut Pasal 1329 KUHP, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang



UNTUK SYARAT OBJEKTIFNYA

3) **Mengenai Suatu hal tertentu (certainty of terms)**, Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut pasal 1333 KUHPer, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Pasal 1332 KUHPer menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.

4) **Sebab yang halal (considerations)**, sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai okeh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal ini diatur dalam pasal 1337 KUHPer.

Jadi, baik secara subjektif maupun objektif, terhadap perjanjian tersebut telah memenuhi syarat dan sah secara hukum yang berlaku.

Syarat pembatalan perjanjian adalah **perjanjian** yang ingin dibatalkan harus bersifat timbal-balik yakni **perjanjian** yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, **pembatalan** dilakukan melalui pengadilan sehingga yang **membatalkan perjanjian** adalah melalui putusan hakim, dan **harus ada wanprestasi**, sedangkan **TERGUGAT telah ada Prestasi** dan **PENGGUGAT** adalah salah satu pihak yang menyebabkan konsentrasi kesepakatan dalam perjanjian terganggu sebagaimana bunyi pasal 1234 KUHPerduta yang tidak difahami olehnya, artinya **PENGGUGAT** yang melakukan Wanprestasi

TENTANG BATAL DEMI HUKUM:

Dalam setiap kegiatan yang bersifat kesepakatan, tentunya ada perjanjian yang telah dibuat. Baik itu dalam berbisnis, maupun dalam perihal tertentu atau khusus. Pasal 1320, 1266, dan 1267 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan tentang syarat sah suatu perjanjian dan pengesampingan pasal dalam terjadinya wanprestasi

PENJELASAN SINGKATNYA:

a. Pasal 1320 KUHPerduta,

Dalam penjelasan Pasal 1230 KUHPerduta (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dapat ditemukan syarat sahnya sebuah perjanjian secara umum yang dapat diketahui sebagai berikut:

Empat syarat sah nya suatu perjanjian meliputi:

Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



1. Kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak
2. Kecakapan dalam membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Empat persyaratan yuridis sah suatu kontrak perjanjian adalah sebagai berikut:

Syarat sah yang objektif berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata

- Objek/perihal tertentu
- Kausa yang diperbolehkan/dihalalkan/dilegalkan
- Syarat sah yang subjektif berdasarkan pasal 1320 KUHPERdata
- Adanya kesepakatan dan kehendak
- Wewenang berbuat
- Syarat sah yang umum di luar pasal 1320 KUHPERdata
- Kontrak harus dilakukan dengan itikad baik
- Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku
- Kontrak harus dilakukan berdasarkan asas kepatutan
- Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum
- Syarat sah yang khusus
- Syarat tertulis untuk kontrak tertentu
- Syarat akta notaris untuk kontrak tertentu
- Syarat akta pejabat selain notaris untuk kontrak tertentu
- Syarat izin dari pejabat yang berwenang untuk kontrak tertentu

b. Pasal 1266 KUHPERdata

Dalam Pasal 1266 KUHPERdata adalah sebagai berikut:

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

c. Pasal 1267 KUH Perdata,

Dalam Pasal 1267 KUHPERdata berukut:

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



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

Mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 adalah supaya dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka: Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat berdasarkan kesepakatan pada pihak itu sendiri (Pasal 1266.)

Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membekalkan penggantian biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1267)

10. Pada (angka 25 dan 26) dalil gugatan dari **PENGGUGAT**, adalah mengada-ada dan tidak masuk akal sehat, yang memerintahkan Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menetapkan paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari yang wajib dibayarkan oleh **TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT** dan menyatakan putusan yang dijatuhkan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum berupa bantahan (verzet), banding ataupun kasasi. Hal ini jelas tidak dapat diterima oleh **TERGUGAT**, mengingat, apa yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** tersebut adalah lebih mengarah kepada Perbuatan Melawan Hukum yaitu dengan perencanaan melakukan upaya pemerasan terhadap **TERGUGAT** dalam persidangan di Pengadilan. Kecuali **TERGUGAT** terbukti dan meyakinkan bahwa **TERGUGAT** telah Wanprestasi terhadap kelanjutan perjanjian Notaris **5 Agustus 2015**, sedangkan yang mencederai perjanjian adalah **PENGGUGAT** sendiri sebagaimana yang telah dijelaskan pada (Angka 21 huruf c,d,e) di atas sebelum adanya Gugatan Wanprestasi di ajukan oleh **PENGGUGAT** ke Pengadilan Negeri Prabumulih pada tanggal 14 Juli 2020 dalam Perkara Wanprestasi dan diterima tanggal 21 Juli 2020 dengan Nomor : 5/Pdt.G/2020/PN Pbm antara **PENGGUGAT** melawan **TERGUGAT** pada beberapa waktu yang lalu.

d. Adapun Unsur-Unsur Yang Terdapat Dalam Keadaan Memaksa adalah sebagai berikut:

1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara,

3. Peristiwa tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat periaktan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur,

B. DALAM POKOK PERKARA

11. Bahwa apa yang **TERGUGAT** telah dikemukakan pada bagian Eksepsi dan jawaban tersebut di atas, mohon dianggap dan perupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini.

12. Bahwa, dalil-dalil Gugatan Wanprestasi dari **PENGGUGAT** yang telah dibuatnya tidaklah mempunyai cukup alasan yang menguatkan mengingat, apa yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT** adalah merupakan realisasi secara nyata sebagaimana yang telah dijelaskan dalam eksepsi dan telah sesuai dengan isi perjanjian notaris tanggal 01 oktober 2013 yang didukung dengan kelanjutan perjannjian notaris tanggal 05 agustus 2015 yang juga telah diketahui oleh Pemerintah setempat dan oleh karena itu sudah sepatutnya **PENGGUGAT** mengetahui dan menyadari bahwa Prestasi yang telah dibuat oleh **TERGUGAT** tersebut ada.

13. Bahwa, Adapun dalil dari **PENGGUGAT** menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **PENGGUGAT** dalam perkara a quo, patutlah untuk di verifikasi atas kebenarannya mengingat;

a. Surat Pernyataan Pengunduran Diri dari **TURUT TERGUGAT** tidak dapat dijadikan sah secara hukum kecuali dikembalikan kepada Notaris yang selanjutnya mengganti pihak yang mengundurkan diri dengan menghadirkan pihak lain sebagai penggantinya kepada notaris.

b. Surat Perjanjian tanggal 05 Agustus 2016 adalah Palsu sebagaimana yang didalilkan oleh **PENGGUGAT** pada (Angka 12), yang benar adalah tanggal 05 Agustus 2015, jadi atas timbulnya surat tanggal 05 agustus 2016 tersebut telah direkayasa dan sengaja dadalah dijadikan alasan memaksa **TERGUGAT** untuk menyelesaikan isi dalam perjanjian selama 1 (Satu) tahun sejak ditandatanganinya surat kelanjutan perjanjian notaris, hal ini adalah dianggap perbuatan tidak menyenangkan dan jelas-jelas **PENGGUGAT** telah secara nyata adanya perbuatan melawan hukum dengan membuat kebohongan secara tertulis.



c. Bahwa, surat SPMHT Nomor 172/SPMHT.2013 adalah diambil secara paksa oleh **PENGGUGAT** dan bukan diambil melalui **TURUT TERGUGAT** (Sdr. Syarion) Pengambilan tersebut merupakan Perbuatan tidak menyenangkan dan telah merampas dengan cara tanpa diketahui oleh TERGUGAT.

Menyikapi terhadap ke 3 (tiga) surat tersebut, adalah merupakan perbuatan memperlak/melecehkan terhadap salah satu kata pada pasal 1234 tentang (**untuk tidak berbuat sesuatu**) yang telah dilanggar oleh **PENGGUGAT**.

14. Bahwa, Adapun dalil **PENGGUGAT** menyatakan perbuatan TERGUGAT telah terbukti melakukan wanprestasi, hal ini diyakini bahwa **PENGGUGAT** telah terprovokasi/pengaruh oleh pihak lain yang telah sengaja turut campur yang bukan atas haknya terhadap urusan kerja sama antara **PENGGUGAT** dan TERGUGAT serta TURUT TERGUGAT sehingga **PENGGUGAT** telah mengganggu konsentrasi dan merusak daripada isi di dalam perjanjian

15. Bahwa, dalil **PENGGUGAT** menyatakan perjanjian/perikatan atas SPMHT Nomor : 172/SPMHT/2013 tentang bagi bangun perumahan type 36 antara **PENGGUGAT** dan TERGUGAT Batal demi hukum dan dikembalikan dalam keadaan semula berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata.

Menyikapi hal tersebut, TERGUGAT sebagaimana pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata mengatakan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kemudian ayat (3) mengatakan bahwa sesuatu perjanjian harus dilaksanakan den l'tikad baik. Pasal tersebut telah memberikan masukan tentang adanya asas kebebasan berkontrak, asas **pacta sund servanda**, asas kepastian hukum dan asas l'tikad baik atai **in good faith** (*inggris*), **te goeder trouw** (*belanda*), **de bonne foi** (*prancis*). Norma l'tikad baik ini adalah merupakan salah satu sendi yang terpenting dari hukum perjanjian, demikian dikatakan oleh Soebakti dan Vollmar. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian harus dilaksanakan dengan l'tikad baik adalah bahwa perjanjian harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan agar tidak terjadi perkara yang baru akan timbul oleh karenanya.

Apabila dicermati secara jeli bahwa, perjanjian apabila di putusan Batal Demi Hukum ,amaka konsekwensi logisnya adalah **tidak boleh ada pihak yang dirugikan** sebagai akibat dikembalikan kepada keadaan semula

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



sedangkan **TERGUGAT telah nyata-nyata di Rugikan**. Hal tersebut, apa yang telah diajukan oleh **PENGGUGAT** pada petitum 4 dari gugatannya bahwa, perjanjian/perikatan antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT batal demi hukum** adalah tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan sangat mengada-ada mengingat bahwa, sejak **PENGGUGAT** melakukan pengrusakan, menghalang-halangi, mengambil kembali tanah/lahan sebanyak 17 kavling, membuat Surat Perjanjian Palsu tanggal 05 Agustus 2016, perampasan Surat SPMHT Nomor : 172/SPMHT/2013, membuat surat pengunduran diri **TURUT TERGUGAT** yang notabene tanggal 22 september 2018 seolah-olah telah dibuat pada tanggal 05 agustus 2015 serta memblokir persuratan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) hal tersebut dilakukannya sebelum terjadi perkara atau gugatan tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri Prabumulih, adalah Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karenanya, **PENGGUGAT** mengajukan terhadap perjanjian antara **PENGGUGAT dan TERGUGAT Batal Demi Hukum** adalah tidak dengan l'tikad yang baik.

16. Untuk Petitum 5,6 dan Petitum 7 dalam Gugatan **PENGGUGAT** terlalu memaksakan kehendak dan jelas perbuatan tersebut adalah untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum, sebagaimana bunyi pasal **1365** Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau **Pasal 1401 KUHPerdata**, yang menetapkan: "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Berdasarkan hal-hal yang telah di uraikan di atas, **TERGUGAT** dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberikan putusan sebagai berikut

C. DALAM PROVISI

17. Bahwa, **PENGGUGAT** tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan tuntutan provisi, karena kerugian yang timbul dan dialami oleh **PENGGUGAT** tersebut adalah akibat dari Perbuatan Melawan Hukum oleh **PENGGUGAT** sendiri dan sepatutnya **PENGGUGAT** dihukum sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku, oleh karenanya Yang Mulia Majelis Hakim haruslah menolak permohonan provisi dari **PENGGUGAT**

D. DALAM REKONVENSI

Bahwa, sebagaimana Pasal 132 huruf (a) Herziene Inlandsch Reglement ("HIR") maka, dengan ini **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** mengajukan Gugatan Rekonvensi dengan alasan sebagai berikut

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



18. Bahwa, mohon apa yang telah **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** kemukakan pada **Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara** mohon dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian rekonvensi ini.

19. Bahwa **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** telah malekukan prestasi sesuai isi keseakatan dalam perjanjian tanggal 05 Agustus 2015.

20. Bahwa, **PENGGUGAT** telah membuat surat kesepakatan tentang batas waktu dalam pelaksanaan pembangunan yang bertuliskan “**paling lambat**” pada tanggal 05 agustus 2016 atau paling lama 1 (satu) tahun sejak ditandatangani Surat Perjanjian. Menyikapi hal ini, **PENGGUGAT** sengaja berbohon yang telah **MEREKAYASA** artinya memalsu dengan cara membuat surat tersebut untuk maksud tertentu dalam artian bahwa, **PENGGUGAT** memiliki l'tikad yang tidak baik terhadap **TERGUGAT**. Padahal surat kelanjutan perjanjian notaris itu adalah dibuat pada tanggal 05 agustus 2016

21. Bahwa, lahan dan pasilitas yang ada di lokasi perumahan tersebut telah di obrak-abrik dan dihancurkan serta dihalang-halangi oleh **PENGGUGAT** sehingga pemasaran jual-beli perumahan tersebut mengalami kelumpuhan karena banyak calon konsumen takut untuk mendaftar agar dapat memiliki rumah di lokasi perumahan tersebut. **PENGGUGAT** membuat keresahan terjadi pada bulan September tahun 2016

22. Bahwa, **TERGUGAT** baru mengetahui Ketika adanya surat gugatan wanprestasi dari **PENGGUGAT** bahwa, pada tanggal **05 agustus 2015** tersebut **TURUT TERGUGAT telah membuat surat pengunduran diri yang tidak sesuai dengan judulnya** atas Perjanjian Notaris yang telah disepakati tanggal 01 oktober 2013 **dengan cara surat tersebut telah dibuat terlebih dahulu dan baru ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT** pada tanggal 22 Septermber 2017, artinya, **PENGGUGAT** telah sengaja melakukan kebohongan dengan cara membuat surat atau memalsu/merekayasa keadaan waktu seolah-olah surat tersebut benar adanya sehingga antara judul dan isi surat tidak bersesuaian, yang intinya **TURUT TERGUGAT** berjanji melepaskan hak dan tanggungjawabnya terhadap isi perjanjian notaris tanggal 01 oktober 2013 tersebut, padahal semestinya adalah bahwa **TURUT TERGUGAT** telah membuat **SURAT PERNYATAAN PENGUNDURAN DIRI** dan bukannya **SURAT**

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



PERJANJIAN sebagaimana yang telah dibuat dan ditandatanganinya pada tanggal **22 september 2017**.

23. Bahwa, **PENGGUGAT dan TURUT TERGUGAT** telah melakukan serah terima pengembalian surat SPMHAT Nomor : 172/SPMHAT/2013 berikut sisa tanah seluas 4660 m2 dari **TURUT TERGUGAT adalah tanpa sepengetahuan TERGUGAT** dan hal ini baru diketahui oleh **TERGUGAT** bahwa, surat SPMHAT Nomor : 172/SPMHAT/2013 bukannya **TURUT TERGUGAT** yang menyerahkannya kepada **PENGGUGAT** melainkan **PENGGUGAT** telah mengambil sendiri surat tersebut pada tanggal 18 mei 2017 di rumah rekanan/fatner **TERGUGAT** yang Bernama Khaidirwadi. Atas perlakuan **PENGGUGAT** tersebut sangatlah tidak menyenangkan.

24. Bahwa, pada tanggal 18 juni 2020, **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** yang didampingi oleh salah seorang keluarganya yang Bernama **Ahmad Rif'at** dan seorang Oknum/anggota polisi polres prabumulih yang Bernama **Hendra Jaya**, telah mendatangi rumah **PENGGUGAT REKONVENSII** untuk mengambil sisa tanah 17 kavling dengan cara memaksa dan mendesak segera menandatangani surat pengembalian kavling tanah yang telah dibuatnya. Keterpaksaan **PENGGUGAT REKONVENSII** menandatangani surat tersebut, **PENGGUGAT REKONVENSII** telah merasa tidak nyaman, apalagi, 1 (satu) bulan setelah penandatanganan surat tersebut atau pada tanggal 21 juli 2020 **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** menggugat **PENGGUGAT REKONVENSII** ke Pengadilan Negeri Prabumulih atas perkara wanprestasi.

25. Bahwa, sebagaimana yang telah dijelaskan pada (angka 20 s/d angka 24) dalam Dalam Rekonvensi di atas, semua yang telah dilakukan oleh **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII, PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** berpendapat bahwa, yang telah dilakukan **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPerdara sehingga telah merugikan **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** dan oleh karenanya **TERGUGAT REKONVENSII/PENGGUGAT KONVENSII** tidak berhak mengajukan gugatan wanprestasi terhadap **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** ke Pengadilan Negeri Prabumulih.



26. Bahwa, Adapun perincian kerugian Riil yang telah dialami oleh **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** adalah berupa kerugian materil yaitu:

- a. Kerugian terhadap biaya pengurusan pelimpahan surat SPMHAT nomor : 172/SPMHAT/2013 atas nama **TURUT TERGUGAT REKONVENSI** (syarion) senilai Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah)
- b. Kerugian terhadap biaya kesepakatan perjanjian di notaris senilai Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah).
- c. Kerugian berupa uang kontan yang telah diberikan kepada **TERGUGAT REKONVENSI** dengan total nilai sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
- d. Kerugian terhadap biaya sewa alat berat untuk pembersihan (Land Clearing) tanah/lahan untuk perumahan senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan biaya bahan bakar (BBM) untuk alat berat sebanyak 300 liter solar senilai Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah)
- e. Kerugian terhadap pembangunan 2 (dua) unit rumah type RSH 36/110 senilai @Rp. 58.000.000,- x 2 (dua) unit = Rp. 116.000.000,- (saratus enam belas juta rupiah).
- f. Kerugian terhadap biaya Pemasangan Jaringan Listrik PLN dan Pemasangan 2 (dua) unit kwh untuk 2 (dua) unit rumah type 36/110, senilai total Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah)
- g. Kerugian terhadap biaya operasional pemasaran dan perawatan lahan senilai total Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).
- h. Kerugian terhadap biaya pembuatan brosur, beener dan baliho senilai Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- i. Kerugian terhadap biaya pembuatan Gudang di lokasi perumahan senilai Rp. 4.200.000,- (empat juta dua ratus ribu rupiah)
- j. Kerugian terhadap biaya jaga keamanan plus jaga Gudang material di lokasi perumahan senilai Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah).\
- k. Kerugian terhadap biaya tak terduga senilai Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah).
- l. Kerugian **keuntungan yang diharapkan** dari hasil usaha jual beli perumahan dan kavling siap bangun adalah sebagai berikut:
 1. Harga modal rumah RSH Type 36/110/unit senilai Rp. 42.966.00,- x 13 kavling dari sisa 17 kavling tanah = Rp.558.558.000 (lima ratus lima puluh delapan juta lima ratus lima puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



2. Harga Jual Rumah RSH Type 36/110/Unit Tahun 2015 s/d 2018 KPR Bank BTN adalah senilai Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) x 13 kavling = Rp. 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah).

3. Keuntungan/laba kotor = (Harga jual dikurang harga modal): (Rp. 1.430.000.000,- - Rp.558.558.000,-) = Rp.871.442.000,-

4. Keuntungan Harga Jual Bersih di kurangi untuk rumah penggugat, Mushollah dan Plus Uang Tambahan:

4.1 Unit Rumah RSH Type 36 Plus senilai Rp. 58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah)

4.2 Unit Rumah RSH Type 36/110 senilai @ Rp. 34.316.000,- x 2 (unit) = Rp. 69.332.000,- (enam puluh Sembilan juta tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah).

4.3 (Unit) Mushollah senilai Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)

4.4 Sisa Uang Tambahan Senilai Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)

TOTAL KESELURUHAN UNTUK ANGGARAN BIAYA PENGGUGAT:

Senilai Rp. 202.332.000,- (dua ratus dua juta tiga ratus tiga puluh dua ribu rupiah)

TOTAL LABA BERSIH MILIK TERGUGAT:

Rp. 871.442.000,- - Rp. 202.332.000,- = Rp. 669.110.000,- (enam ratus enam puluh sembilan juta seratus sepuluh ribu rupiah)

JUMLAH TOTAL MODAL AWAL PLUS LABA BERSIH MILIK TERGUGAT:

Rp. 276.600.000,- + Rp. 669.110.000,- = Rp.945.710.000,- (Sembilan ratus empat puluh lima juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah)

Jadi, Berdasarkan Perhitungan yang Matang tersebut di atas, Kerugian Materiil yang diderita oleh **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** adalah senilai : Rp. 945.710.000,- (Sembilan ratus empat puluh lima juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah). Sedangkan, kerugian immateriil sejak tahun 2016 sampai sekarang tidak dapat dihuitung dengan materiil, karena nama baik **PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ** telah telah tercemar dan hilangnya kepercayaan dari para konsumen akan tetapi, apabila dirupiahkan kerugian adalah senilai Rp. 54.290.000.000,- (lima puluh empat juta dua ratus Sembilan puluh ribu rupiah)

E. DALAM PROVISI



27. Bahwa, sebagaimana yang telah dijelaskan pada (angka 5,6, 9a, 15 dan angka 16) dalam Eksepsi dan Jawaban oleh **PENGGUGAT REKONVENS**, jadi perbuatan **TERGUGAT REKONVENS** adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **PENGGUGAT REKONVENS**.

28. Bahwa agar tidak menimbulkan kerugian yang semakin besar yang di alami **PENGGUGAT REKONVENS** mohon kiranya agar Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini Menyatakan Melarang **TERGUGAT REKONVENS** untuk menggunakan, memanfaatkan, menjual belikan tanah yang sebanyak 17 kavling dan rumah yang telah dibangun dan sudah dikuasai oleh **TERGUGAT REKONVENS** selama perkara ini berlangsung sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

29. Bahwa, apabila **TERGUGAT REKONVENS** tidak melaksanakan sebahagian maupun seluruh isi putusan provisi ini, mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp, 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, **TERGUGAT REKONVENS** dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONPENS

DALAM EKSEPS

- Mengabulkan Eksepsi **TERGUGAT KONVENS** untuk seluruhnya
- Menolah Gugatan **PENGGUGAT KONVENS** untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya Menyatakan Gugatan **PENGGUGAT KONVENS** tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

DALAM PROVIS

- Menolak tuntutan provisi **PENGGUGAT KONVENS** untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan **PENGGUGAT KONVENS** untuk seluruhnya

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



DALAM REKONVENSIS

DALAM PROVISI

- Mengabulkan tuntutan Provisi **PENGGUGAT REKONVENSIS/TERGUGAT KONVENSIS** untuk seluruhnya
- Menyatakan melarang **TERGUGAT REKONVENSIS** untuk memakao dan/atau menggunakan atau menjual belikan kepada pihak lain terhadap rumah RSH type 36/110 beserta kelengkapannya yang telah dibuat dan dibiayai oleh **PENGGUGAT REKONVENSIS/TERGUGAT KONVENSIS** di lokasi tanah/lahan dari perumahan tersebut termasuk surat SPMHAT Nomor : 172/SPMHAT/2013 atas nama **TURUT TERGUGAT REKONVENSIS** (Syarion), selama perkara ini berlangsung sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Menghukum **TERGUGAT REKONVENSIS** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) per hari setiap kali **TERGUGAT REKONVENSIS** melanggar sebahagian maupun seluruh isi dari putusan Provisi ini.

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT REKONVENSIS/TERGUGAT KONVENSIS** untuk seluruhnya
- Menyatakan perbuatan **TERGUGAT REKONVENSIS** adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**
- Menyatakan **PENGGUGAT REKONVENSIS/TERGUGAT KONVENSIS** tidak melakukan Wanprestasi atau ingkar janji terhadap isi perjanjian notaris tanggal 01 oktober 2013 maupun isi kelanjutan perjanjian notaris tanggal 05 agustus 2015 melainkan telah ada prestasi
- Menghukum **TERGUGAT REKONVENSIS** untuk membayar kerugian yang timbul akibat telah mencederai atau merusak sendiri terhadap isi perjanjian baik isi perjanjian notaris tanggal 01 oktober 2013 maupun isi kelanjutan perjanjian notaris tanggal 05 agustus 2015 dan Perbuatan Melawan Hukum terhadap **PENGGUGAT REKONVENSIS/TERGUGAT KONVENSIS**, Adapun kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT REKONVENSIS/TERGUGAT KONVENSIS** adalah sebagai berikut:
 1. Kerugian Materil sebesar:

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



Rp.945.710.000,- (*Sembilan ratus empat puluh lima juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah*)

2. Kerugian Immateril sebesar:

Rp. 54.290.000.000,- (*lima puluh empat juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah*)

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum **PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI** untuk membayar segala yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim memiliki pendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik tanggal 02 Juni 2021 sebagaimana tercantum dalam berita acara, akan tetapi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memberikan jawaban atas gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Turut Tergugat tidak memberikan jawaban meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak mengajukan Duplik pada persidangan hari Rabu 09 Juni 2021 meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan Melepaskan Hak atas Tanah Nomor 172/SPMHAT/2013 atas nama Sariyon, selanjutnya diberi tanda.....P-1;
2. Fotokopi dari Asli Surat Keterangan Pelepasan Hak antara Hj. Kauna bin H Nusim dengan H. Chili Bin Nangnu, tanggal 19 Juli 2006, selanjutnya diberi tanda
...P-2;
3. Fotokopi dari Asli Surat Kesepakatan Kerja Sama, tanggal 1 Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda.....
...P-3;



4. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan pengembalian SPMHAT nomor 172/SPMHAT/2013 dari Sariyon kepada H.CHILI, tanggal 05 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda.....P-4;
5. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan pelepasan tanggung jawab yang dibuat oleh Sarion, tanggal 05 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda.....P-5;
6. Fotokopi dari Asli Surat Lanjutan Perjanjian Notaris antara M. Fauzi dengan Hj. Chili, tanggal 05 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda.....P-6;
7. Fotokopi dari Asli Surat Perjanjian antara Sariyon dengan H.Chili, tanggal 22 September 2017, selanjutnya diberi tanda.....P-7;
8. Fotokopi dari Asli Surat Pernyataan penyerahan SPMHAT Nomor 172 dari Sariyon kepada di H. Chili, tanggal 05 Agustus 2015, selanjutnya diberi tanda.....P-8;
9. Fotokopi dari Fotokopi Surat dari H.Chili kepada Camat Cambai Prabumulih tanggal 17 Oktober 2017, dan 16 November 2017, yang menerangkan bahwa H.Chili selaku pemilik Tanah berdasarkan SPMHAT No. 593/101/2014/KL/2013, Ds Muara Sungai Ke, Cambai Kota Prabumulih selanjutnya diberi tanda.....P-9;
10. Fotokopi dari Fotokopi Surat tuntutan H. Chili / H. Sili selaku pemilik tanah di dalam Surat SPMHAT No.172 tahun 2013 Kec. Cambai Prabumulih, diberi tanda, selanjutnya diberi tanda.....P-10

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut Bukti P-1 sampai dengan P-10 yang diajukan di persidangan telah bermaterai cukup sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang Undang-Undang No.10 tahun 2020 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1, sampai P-8 tersebut Majelis Hakim mencermati dan telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara *a quo*. Sedangkan terhadap bukti P-9, dan P-10 tersebut Majelis Hakim juga mencermati, tetapi setelah dicocokkan di persidangan, terhadap bukti surat tersebut Kuasa Penggugat hanya dapat menunjukkan fotokopi bukti surat;



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

1. Saksi Hendra Jaya bin M. Sidik DH, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini karena permasalahan tanah antara Haji Chili dan Fauzi;
- Bahwa yang saksi ketahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat serta Turut Tergugat adalah Perjanjian kerja sama untuk melakukan pembangunan Perumahan/ Bagi Bangunan;
- Bahwa saksi mengetahui Lokasi Pembangunan Perumahan/Bagi bangunan tersebut di Muara Sungai Kec. Cambai;
- Bahwa Saksi mengetahui perjanjian sebelumnya untuk melakukan pembangunan Perumahan yang berlokasi di Desa Muara Sungai diatas lahan seluas 5000 M², adapun kesepakatan tersebut Penggugat mendapatkan Rumah Type 45/120 m² sebanyak 2 Unit dan Type Rs Plus 36/110m² sebanyak 3 unit beserta tambahan uang sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan pembayaran akan dilaksanakan secara bertahap setelah Surat Tanah tersebut sudah di Notaris;
- Bahwa yang saksi ketahui Jangka waktu dan batas Perjanjian dibuat antara Penggugat dengan Tergugat serta Turut Tergugat untuk melaksanakan pembangunan Perumahan yang berlokasi di Desa Muara Sungai tersebut adalah Segera mungkin dan harus dilaksanakan sampai selesai pembangunan tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui dalam perjanjian bagi bangun tersebut apabila apa yang diperjanjikan tidak dipenuhi oleh tergugat dan turut tergugat, maka Hak atas tanah dikembalikan kepada H. CHILI;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian tersebut dibuat dihadapan notaris;
- Bahwa Saksi mengetahui isi perjanjian tersebut karena saksi pernah baca isi surat perjanjian bagi bangun antara penggugat dengan tergugat dan turut tergugat saat penggugat ke Polres;
- Bahwa dalam surat perjanjian tersebut yang tanda tangan adalah sdr H. CHILI, sdr SARIYON dan sdr M. FAUZI;
- Bahwa yang saksi ketahui Perjanjian tersebut tidak terlaksana karena sepengetahuan saksi SARION membuat surat pernyataan

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



kepada H.CHILI bahwa dia tidak mampu melanjutkan pembangunan perumahan tersebut dan ada pengembalian Hak atas tanah dari sdr SARION ke sdr M. FAUZI tanggal 15 Agustus 2015, selain itu ada juga penyerahan uang dari SARION kepada H.CHILI sekitar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);

- Bahwa saksi mengetahui ada pembangunan di perumahan yang berlokasi di Desa Muara Sungai tersebut oleh sdr SARION, yaitu 1 (satu) unit rumah untuk H. CHILI dan ada 3 (tiga) lokasi tanah dimana 2 (dua) lokasi tanah terjual kepada sdr EDI dan 1 (satu) lokasi tanah milik sdr SARION sendiri;

- Bahwa yang saksi ketahui di lokasi perumahan tersebut milik SARION hanya tanah saja;

- Bahwa saksi mengetahui hubungan antara sdr SARION dengan sdr M. FAUZI tersebut hanya rekan bisnis saja;

- Bahwa kemudian saksi mengetahui jika perjanjian bagi bangun perumahan tersebut dilanjutkan oleh M.FAUZI dimana perjanjian antara M.FAUZI dan H.CHILI dibuat dihadapan notaris yang sama dengan perjanjian pertama;

- Bahwa saksi mengetahui perjanjian kedua dibuat pada tanggal 22 September 2017 dimana dalam perjanjian kedua sdr M.FAUZI berjanji akan melanjutkan pembangunan perumahan dan akan memberikan 4 (empat) unit Rumah kepada H.CHILI;

- Bahwa untuk perjanjian yang kedua tidak dilaksanakan, tidak ada pembangunan sama sekali oleh M.FAUZI akan tetapi tanah dijual oleh Tergugat secara kavlingan, serta 1 (unit) rumah untuk H.CHILI yang telah dibangun oleh SARION SPMHAT nya atas nama SIBAWAHI yang merupakan PNS kota Prabumulih;

- Bahwa untuk tanah kavlingan yang dijual oleh M.FAUZI ukuran kavlingnya berbeda-beda, ada yang 11x10 m², ada yang 8x12m²;

- Bahwa benar Tanah atas nama Sarion yang awal mulanya pemilik Penggugat H. Chili;

- Bahwa yang tanda tangan pada surat perjanjian kedua adalah sdr H. CHILI, sdr M.FAUZI;

- Bahwa saksi mengetahui banyak orang yang datang kepada H.CHILI dengan menunjukkan SPMHAT bahwa mereka telah membeli tanah dari M.FAUZI pada Tahun 2017;



- Bahwa saksi yang saksi ketahui hingga saat ini di atas tanah lokasi perumahan yang berlokasi di Desa Muara Sungai tersebut ada 3 (tiga) bangunan yaitu : 1 (Satu) unit rumah milik Sdr. Edi, 2 (dua) unit rumah lainnya yang saksi tidak ketahui kepemilikannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun rumah tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui dari SARION, pada tanah lokasi perumahan di Desa Muara Sungai tersebut kira-kira sudah banyak terjual kavlingannya, hanya sisa sekitar 3 (tiga) kavling;
- Bahwa saksi mengetahui SPMHAT tanah lokasi perumahan di Desa Muara Sungai milik H.CHILI yang atas nama SARION, sempat digadaikan oleh M.FAUZI kepada Sdr KHAIDIR WADI yang merupakan mantan Kepala Dinsos Prabumulih dan SPMHAT tersebut baru kembali kepada H.CHILI pada 23 April 2018;
- Bahwa saksi tidak tahu nomor Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat sebagai alas hak di perjanjian pertama tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang dimaksud dengan perjanjian Eksklusifitas tersebut;
- Bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat untuk yang kedua kalinya, oleh karena belum terlaksana, sedangkan perjanjian yang pertama juga belum terlaksana;
- Bahwa saat diperlihatkan bukti surat bertanda P-5 saksi mengetahui bukti tersebut menjelaskan bahwa turut tergugat menyatakan benar telah melepaskan tanggung jawab atas perjanjian kepada penggugat;
- Bahwa saksi secara fisik mengetahui letak tanah pembangunan perumahan tersebut;

2. Saksi Ahmad Rifat bin H.Marzuki di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini karena permasalahan terhadap Perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat untuk melakukan pembangunan Perumahan / Bagi Bangunan;
- Bahwa perjanjian kerja sama antara Penggugat dan Tergugat dibuat di Notaris;

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



- Bahwa saksi pernah lihat dan membaca Perjanjian tersebut Setahun yang lalu dimana isi perjanjian antara sdr Fauzi dan H. Chili adalah untuk membangun Perumahan di atas tanah milik H.CHILI;
- Bahwa perjanjian tersebut dibuat pada Tahun 2013 dan ditandatangani oleh Penggugat H.CHILI dengan M.FAUZI Tergugat dan SARION Turut Tergugat dimana dalam perjanjian tersebut Tergugat dan Turut Tergugat akan memberikan 4 (empat) unit rumah dan 1 (satu) musholla, serta uang sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta) kepada Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perjanjian tersebut tidak ada jangka waktu penyelesaian, dan terdapat klausul apabila perjanjian tidak terlaksana, hak atas tanah dikembalikan kepada H.CHILI
- Bahwa saksi mengetahui lokasi pembangunan perumahan itu ada di desa muara sungai, kecamatan cambaim kota prabumulih;
- Bahwa saksi lupa berapa luas keseluruhan tanah milik Penggugat yang akan dijadikan perumahan akan tetapi yang saksi yang saksi ingat tanah milik Penggugat berbatasan dengan:
 - a. Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik sdr marzuki
 - b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik saksi marzuki
 - c. Sebelah Barat : Saksi lupa
 - d. Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan desa
- Bahwa saksi mengetahui Perjanjian tersebut tidak terlaksana karena Sdr SARION tidak sanggup untuk melanjutkan pembangunan, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat sudah membangun 2 (dua) unit rumah contoh dan memberikan sejumlah uang, dimana 1 (satu) unit rumah diberikan kepada H.CHILI dan 1 (satu) unit lagi milik SARION;
- Bahwa kemudian ada pengembalian tanah dari sdr SARION ke sdr M. FAUZI tanggal 15 Agustus 2015;
- Bahwa setelah itu dibuatlah perjanjian kedua Pada Tanggal 15 Agustus 2015 antara H.CHILI dan M.FAUZI yang isinya M.FAUZI akan melanjutkan pembangunan perumahan dimana yang saksi ketahui Tergugat akan memberikan 3 (tiga) unit rumah dan 1 (satu) musholla serta uang sebesar Rp, 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa yang saksi ketahui dalam perjanjian kedua juga tidak ada jangka waktunya, dan kembali tidak dipenuhi oleh Tergugat dikarenakan tidak ada pembangunan rumah yang lain sampai hari ini selain rumah contoh yang sudah ada;

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



- Bahwa yang saksi ketahui skarang di lokasi ada 3 (tiga) bangunan rumah, yang pertama milik Rosita, yang kedua rumah contoh milik SARION yang ditempati Sdr EDI dan yang terakhir milik H.CHILI yang saksi beli dari H.CHILI akhir tahun 2016;
- Bahwa saksi membeli 1 (satu) unit rumah dan 9 (sembilan) kavling tanah yang keseluruhan ukurannya adalah 50mx20m dari H.CHILI seharga Rp.120.000.000 (serratus dua puluh juta);
- Bahwa Tergugat M.FAUZI mengetahui jika saksi membeli rumah dan tanah dari Penggugat H. CHILI;
- Bahwa di sekitar rumah dan kavling tanah yang saksi beli, ada bagian tanah yang ditempati oleh 1 (satu) orang yang saksi ketahui bernama reni yang mengaku membeli dari M.FAUZI;
- Bahwa saksi bisa mengetahui hal-hal tersebut dikarenakan saksi setiap hari melewati lokasi perumahan

3. Saksi Eka Lapera binti Edwar Suhardi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan permasalahan tanah milik Haji Chili;
- Bahwa Saksi adalah pegawai di kantor notaris Dedi Wahyudi di mana Sarion dan H. Chili datang untuk membuat perjanjian bagi bangun;
- Bahwa Saksi kenal dengan Haji Chili, Sariyon, dan mengetahui M. Fauzi karena Saksi mengetahui bahwa Sarion dan H. Chili datang ke kantor notaris Dedi Wahyudi pada tahun 2015;
- Bahwa Saksi mengetahui letak tanah H. Chili dari Saksi Hendra yang menghubungi Saksi untuk menjadi Saksi dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi bekerja di kantor notaris tersebut dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018;
- Bahwa kantor Notaris Dedi Wahyudi sudah tutup pada awal tahun 2018;
- Bahwa Saksi mengetahui perjanjian tersebut dikarenakan yang mengetik di sebelah Saksi yaitu Agustian Pratama;
- Bahwa pekerjaan Saksi di kantor notaris Dedi Wahyudi tersebut adalah sebagai admin di bagian tagihan, uang masuk dan uang keluar, serta membuat catatan untuk akta tanah;
- Bahwa pekerjaan Saksi tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut di atas, para pihak akan menanggapinya dalam Kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mendukung dalil-dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya, telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Asli Lanjutan Perjanjian Notaris, tanggal 5 Agustus 2015, selanjutnya diberi tandaT- 1;
2. Fotokopi dari fotokopi Kesepakatan Kerja sama, tanggal 02 Oktober 2013, diberi tandaT-2;
3. Fotokopi dari Asli Kwitansi Pengembalian Uang Ali Ibrahim (Pinjaman M. Fauzi) dari hasil Perumahan Muara dua (pembagian keuntungan) ,untuk Pengganti pembayaran Panjar H. Chili (01 Oktober 2015) sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), tanggal 18 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda.....T- 3;
4. Fotokopi dari Asli Kwitansi pembayaran Sewa Alat Berat (Buldozer) telah diterima dari M. Fauzi Rp 5.000.000,- (lima juta rupa) tanggal 18 Oktober 2020, selanjutnya diberi tanda.....T- 4;
5. Fotokopi dari Asli 2 (dua) Kwitansi yang diterima H.CHILI ,masing-masing tertulis Rp17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) tertanggal 05 Januari 2016 dan Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanggal 10 Oktober 2015, diberi tandaT-5;
6. Fotokopi dari Gambar Cetak 1 (satu) Unit Rumah Tipe 36/110, yang sudah diambil H. Chili (Penggugat), diberi tanda..... T-6;
7. Fotokopi dari Asli Kwitansi sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) untuk Pengurusan dan Pemasangan jaringan listrik, tiang & 2 Kwh tanggal 17 Oktober 2020 selanjutnya diberi tanda.....T- 7;
8. Photo copy gambar 1 (satu) unit Type 36/110 dan Amper Meter PLN yang sudah di miliki oleh sdr Edi (sebagai Konsumen), diberi tanda selanjutnya diberi tanda.....T- 8;

Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Photo copy Gambar sarana Fasilitas Umum (Pasum) penerangan Gardu/Trafo PLN, selanjutnya diberi tandaT-9;
10. Photo copy dari Asli Gambar Kavling siap bangun Griya Muara Sungai Indah, selanjutnya diberi tanda.....T-10;
11. Photo copy dari Fotokopi Surat Pengembalian Kavling Tanah dari M.Fauzi kepada H.Chili selanjutnya diberi tanda.....T-11;
12. Fotokopi dari Gambar Cetak Lokasi Lahan/Tanah 17 Kavling yang sudah diambil oleh H. Chili (Penggugat) sebelum perkara, selanjutnya diberi tanda.....T-12;
13. Fotokopi dari Fotokopi Surat Perjanjian antara M. Sarion dengan H. Chili, selanjutnya diberi tanda.....T-13;
14. Fotokopi dari Fotokopi Tanda Terima Penyerahan SPMHAT Nomor 172, selanjutnya diberi tanda.....T-14;
15. Fotokopi dari Fotokopi Surat Gugatan dari Law Office "SAW" Advocate & Legal Consultant perihal Gugatan Wanprestasi, selanjutnya diberi tanda.....T-15;
16. Fotokopi dari Fotokopi daftar Alat Bukti Surat Penggugat, selanjutnya diberi tanda.....T-16;
17. Fotokopi dari Asli SPMHAT Nomor 74/SPMHAT/2017 atas nama haidir wadi, selanjutnya diberi tandaT-17

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut Bukti T-1 sampai dengan T-17 telah bermaterai cukup sehingga memenuhi ketentuan Undang-Undang No.10 tahun 2020 tentang Bea Materai;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T-1, T-3, T-4, T-5, T-7, T-10 & T-17 tersebut Majelis Hakim mencermati dan telah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya sehingga bukti-bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat dalam perkara *a quo*. Sedangkan terhadap bukti T-2, T-6, T-8, T-9, T-11, T-12, T-13, T-14, T-15, dan T-16 tersebut Majelis Hakim juga mencermati, tetapi setelah dicocokkan di persidangan, terhadap bukti surat tersebut

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



Tergugat hanya dapat menunjukkan fotokopi bukti surat yang diajukan sebagai bukti dan tidak ada bukti pembanding;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Rusita, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini untuk diminta menjadi saksi oleh saudara Fauzi karena permasalahan sengketa tanah;
- Bahwa Saksi awalnya tidak mengetahui bila Tergugat atau Saudara Fauzi ada sengketa dan baru mengetahui setelah tergugat meminta saksi datang untuk menjadi Saksi;
- Bahwa Saksi memiliki tanah dan rumah di lokasi Jalan Muara Sungai dan tanah tersebut saksi beli dari saudara Sariyon melalui Joni pada tahun 2016;
- Bahwa saksi membeli tanah kaplingan ukuran 12 x 16 m² dilokasi tersebut tersebut kira-kira pada bulan Februari tahun 2016 seharga Rp.17.000.000,00 (tujuh belas juta rupiah) dengan cara membayar secara cicilan sebanyak 2 (dua) kali dimana pembayaran pertama saksi berikan uang sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) dan kemudian cicilan kedua saya bayar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak membeli langsung melalui Saudara Sariyon tetapi menitipkan uang pembelian tanah melalui perantara Saksi bernama Joni;
- Bahwa tanah kavlingan yang saksi beli tidak langsung saksi tempati, tanah tersebut baru saksi tempati 2 tahun terakhir;
- Bahwa awalnya sdr Joni menawarkan tanah kepada saksi, saat saksi tanya tanah milik siapa, Sdr Joni menjawab "Milik SARIYON", kemudian saksi diajak sdr Joni menemui SARIYON;
- Bahwa setelah menemui SARIYON saksi dipertemukan juga dengan M.FAUZI dan memang disebutkan tanah yang dijual adalah tanah kavlingan dan saksi juga pernah melihat langsung di lokasi tanah memang sudah dipatok-patok (kavling);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat menyerahkan uang ada bukti kwitansi sedangkan setelah pelunasan saksi menerima SPHT yang diserahkan kepada saksi melalui saudara Joni;
- Bahwa saksi mengetahui di sekitar tanah kavlingan yang saksi beli ada juga bagian tanah kavlingan milik orang lain diantaranya Sdr Veni, Sdr Desi, dan Sdr Tindo. Ketiga orang tersebut sering mampir ke tempat saksi akan tetapi saksi tidak tau informasi mengenai kapan, luas tanah, dan berapa harga tanah yang mereka beli;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika tanah tersebut bermasalah dan baru mengetahui saat saudara Cili pernah datang kerumah saksi pada tahun 2017 dan mengatakan bahwa surat SPHT yang saksi miliki tersebut adalah palsu;
- Bahwa saksi pernah meminta tolong kepada Saudara Edi untuk memeriksa keaslian SPHT tersebut ke Camat, dan Lurah, dan menurut Camat serta Lurah bahwa SPHT tersebut adalah asli;
- Bahwa pada saat saksi tanda tangan SPHT tersebut sudah ada tanda tangan dari Sariyon serta tanda tangan Camat, Lurah, RT/RW;
- Bahwa rumah pada lokasi tersebut dibangun sekitar bulan Januari 2020;
- Bahwa tanah Saksi saat ini sudah tidak bermasalah dikarenakan Saudara H. Chili sudah pernah menelpon Saksi dan mengatakan bahwa tanah Saksi tersebut sudah tidak lagi bermasalah dikarenakan Saudara Fauzi sudah menyerahkan uang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Saudara H. Chili;
- Bahwa untuk tanah yang lain Saksi tidak tahu apakah masih bermasalah atau tidak;
- Bahwa selain Saksi tidak ada yang tinggal di lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan antara Sariyon dengan Saudara Fauzi;
- Bahwa Saksi menandatangani SPHT tersebut di rumah Saksi
- Bahwa dalam SPHT tersebut ada dituliskan tentang lokasi dari tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi selain Saksi ada orang lain juga yang menerima SPHT seperti milik Saksi;
- Bahwa tanah tersebut Saksi pergunakan untuk sendiri untuk tempat tinggal;

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



- Bahwa selain Saksi ada rumah milik Saudara Edi, dan milik Saudara H. Chili;
- Bahwa awalnya Saksi tahu mengenai penjualan tanah tersebut dari Saudara Joni dan teman Saksi dari Desa Sindur

2. Saksi Abuhuroiroh Bin Albarun, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini untuk diminta menjadi Saksi oleh Saudara Fauzi karena permasalahan sengketa tanah;
- Bahwa Saksi awalnya tidak mengetahui bila tergugat ada sengketa dan baru mengetahui setelah Saudara Fauzi meminta Saksi datang untuk menjadi saksi dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi yang melakukan pengurusan untuk pemasangan jaringan listrik serta memasang Kwh Meter di lokasi rumah sengketa tersebut;
- Bahwa pemasangan jaringan listrik tersebut atas permintaan dari Saudara Fauzi;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa itu berada di Jalan Muara Sungai;
- Bahwa saat itu di lokasi tersebut sudah berdiri rumah tipe 36 sebanyak 2 (dua) unit rumah;
- Bahwa saat itu Saksi memasang 1 (satu) buah tiang di pangkal tanah untuk pemasangan jaringan listrik untuk 2 (dua) rumah yaitu rumah atas nama Edi dan 1 (satu) rumah lagi Saksi tidak tahu pemiliknya;
- Bahwa tiang yang Saksi pasang bukan tiang listrik PLN karena tiang PLN dipasang oleh pihak dari PLN, dalam hal ini Saksi hanya memasang berupa jaringan listrik dan pemasangan Kwh meter saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik dari lahan perumahan tersebut, yang Saksi ketahui adalah Saudara Fauzi membangun perumahan disana;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perjanjian apa yang dibuat antara Fauzi dengan Penggugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa pekerjaan Saksi adalah instalator listrik;
- Bahwa untuk pemasangan biaya listrik tersebut adalah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk sekali pemasangan;
- Bahwa yang membayar pemasangan jaringan listrik tersebut adalah Sariyon dan Fauzi;

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



- Bahwa Saksi mengenal Sariyon karena saat pemasangan jaringan tersebut saudara Sariyon sering datang dan melihat pekerjaan tersebut bersama Fauzi;
- Bahwa waktu pengurusan jaringan tersebut tergantung dari pihak PLN karena waktu tidak menentu terkadang bisa sampai satu tahun lebih;
- Bahwa setelah pemasangan yang pertama sampai saat ini saya tidak ada lagi melakukan pemasangan jaringan baru di perumahan tersebut;
- Bahwa untuk pemasangan jaringan tersebut harus terlebih dahulu membuat permohonan kepada pihak PLN guna pemasangan listrik serta dengan adanya dilampirkan Site Plan untuk pemasangan listrik tersebut;
- Bahwa untuk permohonan pengajuan pemasangan listrik harus diajukan dalam bentuk CV atau PT atau Perumahan, sedangkan untuk Pribadi tidak bisa;
- Bahwa Satu buah travo di lokasi tersebut bisa mencakup kurang lebih 50 (lima puluh) perumahan;
- Bahwa untuk site plan perumahan tersebut saat itu ada dilampirkan;
- Bahwa tegangan listrik untuk perumahan tipe 36 tersebut adalah 900 (sembilan ratus) Watt

3. Saksi Zainal Ansori, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini untuk diminta menjadi Saksi oleh Saudara Fauzi karena permasalahan sengketa tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bila tergugat ada sengketa saksi disini sebagai yang beli tanah kaplingan;
- Bahwa lokasi tanah tersebut berada di Jalan Muara Sungai;
- Bahwa saksi membeli kavlingan tersebut tanggal 12 Agustus 2016 dari Sdr Hendri;
- Bahwa pada saat itu Sdr Hendri mengatakan kepada saksi bahwa tanah tersebut milik SARIYON dan yang mengelola adalah M.FAUZI;
- Bahwa sebelum saksi membeli tanah kavlingan, saksi terlebih dahulu melihat lokasi tanah tersebut, dan saat di lokasi semua tanah yang dijual adalah kavlingan dikarenakan ada patok tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai apa Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat;

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa H. CHILI pernah ke rumah saksi pada tahun 2019 dan mengatakan surat tanah yang saksi punya adalah palsu dikarenakan tandatangan milik SARIYON palsu;
- Bahwa saat saksi membeli tanah kavlingan dari sdr Hendri, saksi memiliki kwitansi pembeliannya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana perkembangan dari pembangunan perumahan tersebut sekarang;
- Bahwa yang saksi ketahui Tergugat FAUZI adalah pengembang perumahan;
- Bahwa saat di lokasi perumahan saksi melihat ada beberapa rumah di lokasi tersebut;
- Bahwa selain milik saksi ada di lokasi tersebut ada rumah milik Sdr Edi dan H.CHILI
- Bahwa saksi kenal dengan sdr SARIYON dan pernah bertemu dengan SARIYON;
- Bahwa untuk site plan perumahan tersebut saat itu ada dilampirkan

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 189 ayat (2) R.Bg. dan Pasal 180 ayat (1) dan (2) R.Bg. serta SEMA No. 7 Tahun 2001 jo. SEMA No. 5 Tahun 1994, maka oleh karena objek sengketa dalam perkara ini menyangkut tanah/lahan maka untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim memandang perlu untuk memeriksa ke tempat obyek sengketa tersebut, oleh karena itu pada hari Rabu tanggal 30 Juni 2021 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa yang mana hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya Putusan ini dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa atas Keterangan Saksi-saksi tersebut di atas dan alat bukti surat yang diajukan, para pihak akan menanggapinya dalam Kesimpulannya masing-masing sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti saksi-saksi ataupun alat bukti surat meskipun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu;

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

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara berturut-turut, tentang Eksepsi, Pokok Perkara dan Gugatan Rekonvensi;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bersama dengan jawaban telah mengajukan eksepsi sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi pada pokoknya bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak melanggar isi perjanjian dikarenakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan prestasi, dan perbuatan pengalihan tanah yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan cara menjual kavlingan didasarkan kuasa penuh (jual-beli dan bagi bangun dll) yang telah diberikan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap pokok eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut bukan merupakan eksepsi sebagaimana diatur dalam Pasal 159 RBg, Pasal 160 RBg, serta Pasal 162 RBg, dikarenakan eksepsi tergugat tersebut sudah berkenaan dengan masalah pembuktian yang menyangkut materi pokok perkara yang kebenarannya harus dibuktikan dan dipertimbangkan dalam pokok perkara, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut tidak beralasan hukum maka haruslah haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa tujuan dan maksud gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memberikan jawaban yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak merasa melakukan wanprestasi dikarenakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan prestasi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



Menimbang, bahwa oleh karena selain hal yang tidak disangkal, dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya dibantah oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg, kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diwajibkan beban pembuktian atas dalil-dalil gugatannya terlebih dahulu selanjutnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi diwajibkan membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal berdasarkan Surat Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Replik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan Duplik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka menurut hukum **harus dianggap terbukti** hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada awalnya memiliki sebidang tanah pemilik dari sebidang tanah berdasarkan Surat Pengakuan Hak Tanggal 20 Oktober 2013 yang terletak di Desa Muara Sungai, Kecamatan Cambai, Kota Prabumulih Dengan Ukuran $50 \text{ M}^2 \times 100 \text{ M}^2 = 5000 \text{ M}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan : Tanah Milik Marzuki
 - Sebelah Selatan dengan : Tanah Milik H. Chili
 - Sebelah Timur dengan : Jalan Cor Beton Muara Sungai
 - Sebelah Barat dengan : Tanah Milik Marzuki
- Bahwa pada 1 Oktober 2013 terdapat perjanjian bagi bangun antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat dengan Surat kesepakatan Kerjasama, yang mana rincian dari perjanjian tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan mendapatkan 2 (dua) unit Rumah Tipe 45/120 m², 3 (tiga) unit rumah Tipe RS Plus 36/110 m², 1 (satu) unit mushollah, beserta uang tambahan sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah)
- Bahwa sebagai tanda dimulainya perjanjian kerjasama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat telah memberikan uang senilai Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa untuk memperlancar proses pembangunan perumahan tersebut maka, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bersedia melakukan pelepasan Hak atas tanah miliknya kepada Turut Tergugat dengan Nomor 172/SPMHAT/2013 atas nama Sarion

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat telah membangun 2 (dua) unit rumah, dan 1 (satu) unit rumah dengan tipe RS Plus 36 yang diberikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa pada 5 Agustus 2015, Turut Tergugat membuat surat pernyataan pengunduran diri dari tanggung jawab kerja sama dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan menyerahkan serta mengembalikan SPMHAT 172/SPMHAT/2013 atas nama Sarion
- Bahwa pada 5 Agustus 2015, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terdapat perjanjian untuk melanjutkan perjanjian bagi bangun tersebut;
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan beberapa kavling-kavling tanah tersebut kepada pihak ketiga;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa Bukti P-1 sampai dengan P-10 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu, Saksi Hendra Jaya bin M. Sidik., Saksi Ahmad Rifat Bin H. Marzuki dan Saksi Eka Lapera sehingga berdasarkan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 175 RBg alat bukti yang telah dinyatakan sesuai dengan aslinya dan keterangan Saksi yang telah disumpah diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu bukti P-9, dan P-10 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, dan bukti tersebut dihadirkan hanya sebagai bukti tambahan untuk menjelaskan kepemilikan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dimana menurut Majelis Hakim bukti P-2 sudah cukup menjelaskan kepemilikan tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka dengan ini bukti P-9 dan P-10 patutlah untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalan, dan gugatan Rekonvensinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-17 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi Rusita, Saksi Abuhuroiroh bin Albarun, dan Saksi Zainal Ansori;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum yang dimintakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Majelis Hakim akan membuktikan dalil-dalil yang dinyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya, sebagai berikut:

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



Menimbang, bahwa sesuai dengan hal-hal yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal saat agenda jawab-jinawab dan juga berdasarkan alat bukti yang diajukan di persidangan, sudah terbukti jika terdapat perjanjian bagi bangun perumahan di atas tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat yang dibuat pada 01 Oktober 2013, dengan kesepakatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan diberikan Rumah Type 45/120 M² sebanyak 2 (dua) Unit dan Type RS Plus 36/110M² sebanyak 3 (tiga) Unit beserta tambahan uang sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) (Vide bukti P-2, P-3, dan T-2);

Menimbang, untuk memperlancar proses pembangunan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi setuju untuk melakukan pelepasan hak tanah kepada Turut Tergugat Sarion dengan Nomor SPMHT: 172/SPMHT/2013, akan tetapi perjanjian bagi bangun perumahan tersebut tidak terlaksana sepenuhnya dimana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat hanya sanggup membangun 2 (dua) unit rumah, dan 1 (satu) unit rumah dengan tipe RS Plus 36 dan uang muka sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta) yang diberikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, setelah itu Turut Tergugat membuat Surat Pernyataan Pengunduran Diri serta mengembalikan SPMHT Nomor 172/SPMHT/2013 dan seluruh sisa tanah kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada Tanggal 05 Agustus 2015; (Vide bukti P-1, P-4, P-5, P-8, dan T-3);

Menimbang, bahwa setelah Turut Tergugat mengundurkan diri, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membuat Surat Kelanjutan Perjanjian pada tanggal 05 Agustus 2015 yang isinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bersedia melanjutkan pembangunan perumahan di atas tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan isi perjanjian sebagaimana terlampir dalam Surat Kelanjutan Perjanjian tersebut (Vide Bukti P-6, dan T-1);

Menimbang, bahwa dalam Posita nomor 12 surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berjanji akan menjalankan pembangunan perumahan paling lambat 05 Agustus 2016 atau paling lama 1 (satu) tahun sejak ditandatanganinya surat kelanjutan perjanjian tersebut, yang kemudian disangkal oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya yang menerangkan bahwa dalam Surat Kelanjutan Perjanjian pada tanggal 05 Agustus 2015 tidak terdapat klausul yang menyebutkan bahwa Tergugat



Konvensi/Penggugat Rekonvensi “telah berjanji” akan menjalankan pembangunan perumahan paling lambat 05 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim cermati dalam Surat Kelanjutan Perjanjian pada tanggal 05 Agustus 2015 (Vide Bukti P-6, dan T-1) tidak disebutkan batas waktu pengerjaan pembangunan perumahan tersebut, dimana hal ini juga mempunyai kesesuaian dengan keterangan yang diberikan oleh Saksi-Saksi yang dihadirkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu Saksi Hendra dan Saksi Rif’at yang pada pokoknya menyatakan bahwa tidak disebutkan batas waktu pengerjaan pembangunan perumahan dalam Surat Kelanjutan Perjanjian yang dibuat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa apabila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya berdasarkan alat bukti yang sah sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berhasil mempertahankan dalil bantahannya dengan demikian gugatan ditolak (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1574 K/Pdt/1983);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah ditolak, maka dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan terhadap petitum gugatan kesatu dan petitum lainnya dalam surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah ditolak;

DALAM REKONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam gugatan rekonvensinya mengajukan permohonan agar pengadilan mengabulkan gugatan provisi (*provisionale eis*) yaitu menyatakan melarang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk memakai dan/atau menjual belikan kepada pihak lain terhadap rumah RSH type 36/110 beserta kelengkapannya yang telah dibuat dan dibiayai oleh PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI di lokasi tanah/lahan dari perumahan tersebut termasuk surat SPMHAT Nomor : 172/SPMHAT/2013 atas nama TURUT TERGUGAT REKONVENSI (Syarion), selama perkara ini berlangsung sampai adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) per hari setiap



kali TERGUGAT REKONVENSİ melanggar sebahagian maupun seluruh isi dari putusan Provisi ini;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan putusan provisi (*provisionale beschiking*) adalah putusan yang bersifat sementara atau interim award (*temporary disposal*) yang berisi Tindakan sementara, sementara menunggu putusan akhir diajukan. Dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai pokok perkara selain daripada itu putusan provisi dijatuhkan oleh Majelis Hakim karena ada keadaan mendesak atau *urgensi* lainnya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat sepanjang pemeriksaan perkara *a quo* tidak diketemukan adanya keadaan yang mendesak atau *urgensi* yang dapat menjadi alasan yang cukup bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan provisi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga mengajukan gugatan balik (Rekonvensi), dimana maksud dan tujuan gugat balik terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang pada pokoknya merupakan pembalikan dari apa yang digugat oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Rekonvensi tersebut Majelis berpendapat sebagai berikut;

Menimbang bahwa gugatan Rekonvensi ini timbul sebagai akibat dari adanya gugatan (Konvensi) yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka gugatan Rekonvensi ini mempunyai hubungan yang erat (koneksitas) dengan gugatan pokok (Konvensi);

Menimbang bahwa oleh karena adanya hubungan yang erat (koneksitas) antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi sedangkan gugatan Konvensi telah Majelis nyatakan ditolak maka segala sesuatu yang dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi secara mutatis mutandis menjadi pertimbangan dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan konvensi Majelis Hakim telah menolak gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka beralasan hukum apabila gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk ditolak;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan ditolak, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah berada di pihak yang kalah dan oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 1.300.000,00 (satu juta tiga ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih, pada hari Senin, tanggal 13 September 2021 oleh kami, Fitri Agustina ,S.H., sebagai Hakim Ketua, Indah Yuli Kurniawati, S.H., dan Norman Mahaputra, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, Tanggal 15 September 2021 oleh Indah Yuli Kurniawati, S.H. sebagai Hakim Ketua didampingi oleh Norman Mahaputra, S.H., dan Citra Amanda S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dihadiri oleh Iwan Stiawan, S.T., S.H., dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2021/PN Pbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Norman Mahaputra, S.H.

Indah Yuli Kurniawati.,S.H.

Citra Amanda, S.H.

Panitera Pengganti,

Iwan Stiawan, S.T., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
2. Materai	:	Rp10.000,00
3. ATK/Proses.....	:	Rp85.000,00
4. Redaksi		Rp10.000,00;
5. PNBP	:	Rp40.000,00;
6.....P	:	Rp375.000,00;
anggilan		
7.....P	:	Rp750.000,00;
emeriksaan setempat		
Jumlah	:	Rp1.300.000,00;

(satu juta tiga ratus delapan puluh ribu)