



PUTUSAN

Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Padang yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara;

BUJANG L, bertempat tinggal di Komplek Cendana Lubuk Buaya Blok E Nomor 10, Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mardefni, S.H., M.H., Advokat/ Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "Dealova" yang beralamat di Jalan Bundo Kanduang Nomor 18, Kampung Pondok, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Sumatera Barat. berdasarkan Surat Kuasa Khusus 9 Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT**;

I a w a n :

1. **MELDIAN**, bertempat tinggal di Komplek Cendana Blok A/8 RT 001/RW 014 Kelurahan Alai Parak Kopi, Kecamatan Padang Utara, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Armizen Wahid, S.H., Laberqi Pamitama, S.H., Ridho Satria, S.H., semuanya advokat pada Kantor advokat-pengacara "H. Armizen Wahid, S.H. & Rekan" yang beralamat di Jalan Prof. Dr. Hamka Nomor 54 B Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2023, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT I**;
2. **H. INDRA JAYA, S.H.**, Notaris/ PPAT berkantor di Jalan H. Agus Salim Nomor 62 A, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Hal. 1 dari 15 hal Putusan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pdg



Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 13 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 20 Oktober 2023 dengan Nomor Register 224/Pdt.G/2023/PN Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

OBJEK GUGATAN :

Bahwa yang menjadi objek Gugatan Penggugat adalah perbuatan Wanprestasi Cidera Janji) yang dilakukan oleh Tergugat terkait Pengikatan Jual Beli yang dikenal dengan Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018 2006 yang dibuat dihadapan **INDRA JAYA, SH** Notaris – di Padang (**TURUT TERGUGAT**);

Adapun hal-hal yang menjadi dasar Gugatan **PENGGUGAT** adalah peristiwa-peristiwa hukum sebagai berikut:

1. Bahwa dipilihnya Pengadilan Negeri Padang sebagai Kompetensi Absolut lembaga peradilan yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* karena Pengadilan Negeri Padang merupakan wilayah hukum tempat kedudukan **TERGUGAT** sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 142 Rbg/118 Ayat (1) HIR;
2. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Mamak Kepala Waris dalam kaum suku Piliang di Kelurahan Lubuk Buaya, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat;
3. Bahwa Penggugat mempunyai dan memiliki sebidang tanah secara berkaum yang belum bersertifikat seluas \pm 40.000 M2 (lebih kurang empat puluh ribu meter persegi) kepada **TERGUGAT** atas 1 (satu) yang terletak di Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang, dengan batas sepadan :
 - Sebalah Utara berbatas Tanah GS Nomor : 8345/1995 (AGUS RB) Suku Piliang;
 - Sebalah Selatan berbatas dengan Tanah Bujang L Suku Piliang;
 - Sebalah Timur berbatas dengan tanah Alm. DAISAH/SANA (ahli Waris Hasan Basri Suku Piliang);
 - Sebalah Barat berbatas dengan Bandar;

Hal. 2 dari 15 hal Putusan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dikenal dengan Pengikat Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018 in casu dibuat setelah Penggugat mendapat persetujuan dari kaum yaitu berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan/Persetujuan Kaum tertanggal 30 November 2014;
5. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018 tersebut, Penggugat dan Tergugat telah sepakat melakukan Pengikatan Jual beli tanah Penggugat secara berkaum berkaum yang belum bersertifikat dengan seluas \pm 40.000 M2 (lebih kurang empat puluh ribu meter persegi) kepada Tergugat atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, dengan batas sepadan :
 - Sebalah Utara berbatas Tanah GS Nomor : 8345/1995 (AGUS RB) Suku Piliang;
 - Sebalah Selatan berbatas dengan Tanah Bujang L Suku Piliang;
 - Sebalah Timur berbatas dengan tanah Alm. DAISAH/SANA (ahli Waris Hasan Basri Suku Piliang);
 - Sebalah Barat berbatas dengan Bandar;Berikut dengan segala apa yang ditanam dan berdiri diatas tanah tersebut;
6. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat tersebut, dimana terhadap tanah sebagaimana dimaksud pada angka 3 (tiga) dan 4 (empat tersebut diatas, antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat dengan nilai keseluruhannya sejumlah Rp.3.200.000.000,- (tiga milyar dua ratus juta rupiah) atau per meter x Rp.40.000,- (empat puluh ribu rupiah) atau sesuai luas sertifikat terbit dari Badan Pertanah Nasional (BPN). yang akan dibayarkan oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** secara bertahap :

Tahap I : sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dibayarkan pada saat tanda tangan akta Pengikatan Jual Beli ini;

Tahap II : sisanya dibayarkan setelah sertifikat selesai dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) dengan cara bertahap;
7. Bahwa sesuai dengan pasal 5 strip datar ke-1 Pengikat Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018, pada intinya menyatakan : "Sertifikat diurus oleh Pihak Kedua (**TERGUGAT**) sampai sertifikat terbit pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya pengurusan sertifikat tersebut dibebankan kepada Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) yang dipotong melalui

Hal. 3 dari 15 hal Putusan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pdg



pembayaran berikutnya, akan tetapi semenjak Pengikat ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak (**PENGGUGAT** dan **TERGUGAT**), dimana **TERGUGAT** tidak pernah berupaya untuk mengurus penerbitan sertifikat tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan untuk itu **PENGGUGAT** telah berupaya untuk menemui dan/atau mencari **TERGUGAT** agar **TERGUGAT** segera mengurus agar Pengikat Jual Beli *in casu* dapat dilanjutkan dengan Akta Jual Beli, akan tetapi hasilnya sia-sia, padahal untuk Pengurusan penerbitan Sertifikat tersebut, **PENGGUGAT** mempersiapkan kelengkapan administrasinya;

8. Bahwa dengan, perbuatan **TERGUGAT** yang tidak melakukan pengurusan penerbitan sertifikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat mulai semenjak bulan Desember 2018 sampai dengan gugatan ini didaftar pada Pengadilan Negeri Padang sudah hampir 5 (lima) tahun, jelas dan tandas telah melanggar pasal 5 strip datar ke-1 Pengikat Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018 tersebut, dimana perbuatan **TERGUGAT** tersebut adalah merupakan perbuatan cedera janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat;
9. Bahwa bahwa perbuatan **TERGUGAT** sbagaimana dimaksud pada angka 8 (delapan) dan 9 (Sembilan) tersebut diatas telah membawa kerugian bagi **PENGGUGAT** karena tidak dapat menyewakan atau menjual tanah tersebut kepada pihak lain;
10. Bahwa sebagaimana yang diterangkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) yang terdapat pada Pasal 1234, menyebutkan:

Qoute :

“tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Unqoute.

Selanjutnya pada Pasal 1338 juga disebutkan:

Qoute :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya dst”.

Unqoute.

Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, segala komitmen yang telah disepakati bersama dalam perjanjian kerjasama, wajib untuk dipatuhi bersama dan para pihak dalam perjanjian wajib melaksanakan prestasi masing-masing sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian. Bahwa dalam hal ini, **TERGUGAT** telah lalai dengan tidak melaksanakan perjanjian



sebagaimana mestinya. Perbuatan **TERGUGAT** tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan ingkar/cidera janji (*wanprestasi*);

11. Bahwa menurut pendapat **Prof. Subekti** dalam bukunya *Hukum Perjanjian*, penerbit PT Intermasa, halaman 47, Wanprestasi (kelalaian/kealpaan) dapat berupa:

- a. **Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.**
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Bahwa selanjutnya, dalam buku *Konsep Hukum Perdata*, karangan **Munir Fuady**, penerbit Rajawali Pers tahun 2014, halaman 207, wanprestasi dari suatu perjanjian berupa;

- a. **Tidak memenuhi prestasi**
- b. Tidak sempurna memenuhi prestasi
- c. Terlambat memenuhi prestasi

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada posita gugatan pada bagian sebelumnya, Perbuatan wanprestasi **TERGUGAT a quo** dengan tidak melakukan pengurusan penerbitan sertifikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat mulai semenjak bulan Desember 2018 sampai dengan gugatan ini didaftar pada Pengadilan Negeri Padang sudah hampir 5 (lima) tahun dapat di ketegori wanprestasi pada poin a, yaitu **Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;**

12. Bahwa terhadap perbuatan **TERGUGAT** yang telah lalai dan ingkar janji untuk melaksanakan kewajiban yang telah disepakati didalam Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT** tersebut sebagaimana yang disebutkan di atas, telah mengakibatkan kerugian materil bagi **PENGGUGAT**;

Bahwa dalam Pasal 1239 kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), menyebutkan bahwa:

"tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu wajib diselesaikan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya"

Selanjutnya dalam pasal 1246, disebutkan:

"biaya, ganti kerugian, dan Bunga yang dituntut kreditur terdiri dari kerugian yang dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh"



Bahwa dalam hal perjanjian *a quo*, kelalaian/wanprestasi yang dilakukan **TERGUGAT** menyebabkan kerugian materil dari **PENGUGAT** dalam bentuk kehilangan keuntungan yang sepatutnya diperoleh dalam perjanjian *a quo*;

13. Bahwa kerugian materil yang diderita Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukan **TERGUGAT**, jika **PENGUGAT** menyewakan kepada orang lain per tahunnya sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) x 5 tahun sejumlah Rp 2.500.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah);
14. Bahwa kemudian selain dari pada itu, akibat wanprestasi yang dilakukan **TERGUGAT** dalam perjanjian *a quo*, juga menimbulkan kerugian immaterial bagi **PENGUGAT**, karena akibat permasalahan ini mengganggu ketentraman dan ketenangan batin **PENGUGAT**. Selain itu, wanprestasi yang dilakukan oleh **TERGUGAT** juga merusak dan menghambat rencana bisnis **PENGUGAT**, dan agar gugatan ini tidak *illusoir* dan dapat dieksekusi maka **PENGUGAT** mengajukan nilai kerugian immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
15. Bahwa terkait Perbuatan **TERGUGAT** yang mengingkari perjanjian (wanprestasi), **TERGUGAT** telah berupaya untuk menemui dan/ atau mencari **TERGUGAT** agar **TERGUGAT** segera mengurus penerbitan sertifikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional agar Pengikat Jual Beli in casu dapat dilanjutkan dengan Akta Jual Beli agar sesuai dengan Pengikat Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018;
16. Bahwa atas peringatan yang telah disampaikan, **TERGUGAT** tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan melaksanakan pengurus penerbitan sertifikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, bahkan tidak ada tanggapan sama sekali setelah **PENGUGAT**;
17. Bahwa di kemudian hari setelah putusan dalam perkara *in casu* dibacakan atau diputus oleh Majelis Hakim dan/atau putusan perkara *a quo* dan/atau telah mempunyai kekuatan hukum tetap, **PENGUGAT** khawatir **TERGUGAT** tetap melakukan cedara janji (wanprestasi), maka beralasan hukum **PENGUGAT** untuk membatalkan Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT** tersebut, bahwa akibat dari pada pemutusan kerjasama tersebut **TERGUGAT** dibebaskan untuk membayar semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh **TERGUGAT**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatan nya – sesuai asas *actori incumbit onus probandi* – gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat (*volledig bewijs*);

19. Bahwa oleh karena perkara ini telah memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 180HIR/191 Rbg, maka adalah wajar apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta dan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi, atau Peninjauan Kembali atau yang lainnya;

Berdasarkan fakta kasus dan fakta hukum, dalil-dalil dan silogisma hukum yang diuraikan di atas, kiranya telah cukup alasan bagi **PENGUGAT** untuk mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Padang untuk menetapkan Majelis Hakim yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini dan supaya memanggil para pihak yang bersengketa untuk menghadiri sidang pemeriksaan perkara ini pada hari yang ditetapkan untuk itu dan kiranya telah cukup alasan bagi **PENGUGAT** untuk mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah wanprestasi/ingkar janji -----
3. Menyatakan **TERGUGAT** adalah Pembeli beritikad buruk (*te kwader trouw*) dan *malavides*;-----
4. Menyatakan Pengikatan Jual Beli yang dikenal dengan Pengikatan Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018 2006 yang dibuat dihadapan **INDRA JAYA, SH** Notaris – di Padang (**TURUT TERGUGAT**) dinyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;-----
5. Menyatakan, akibat dari pada pemutusan Pengikat Jual Beli tersebut **TERGUGAT** dibebaskan untuk membayar semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh **TERGUGAT**;
6. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar **Kerugian Materil** kepada Penggugat secara tunai sebesar atas kerugian Penggggat sejumlah Rp.2.500.000.000,- (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah)
7. Menghukum **TERGUGAT** untuk melakukan pembayaran secara tunai atas kerugian immaterial kepada **PENGUGAT** secara tunai, sejumlah Rp.500.000.000,--(**Lima Ratus Ribu Rupiah**)

Hal. 7 dari 15 hal Putusan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voorbar bij voorad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* (perlawanan);-----

9. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;-----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat I masing-masing hadir Kuasanya menghadap persidangan sedangkan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan walau telah dipanggil secara sah dan patut sehingga dipandang tidak ingin menggunakan haknya dalam perkara *aquo*;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Februari 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut dinyatakan gagal/ tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa dalam bulan Januari 2019 Tergugat telah memberitahukan penolakan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang, sekalian mengembalikan dokumen permohonan pensertifikatan objek tanah dimaksud kepada Penggugat untuk diperbarui;
2. Bahwa selanjutnya, belum Penggugat mengembalikan dokumen alas hak yang diperbarui untuk Tergugat ajukan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang, justru Penggugat telah meminta tambahan pembayaran tanah, masing-masing tanggal 10 Januari 2019 sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan tanggal 22 April 2019 sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Padahal berdasarkan Pasal 3 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 6 Desember 2018 sisa pembayaran setelah sertipikat selesai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan cara bertahap;
3. Bahwa sampai sekarangpun Penggugat tidak pernah menyerahkan dokumen permohonan pensertifikatan objek tanah yang sudah diperbarui kepada

Hal. 8 dari 15 hal Putusan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pdg

Disclaimer

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



Tergugat untuk pengurusan pensertifikatan objek tanah dimaksud di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang;

4. Bahwa Tergugat telah berkali-kali meminta agar Penggugat menyerahkan dokumen alas hak yang telah diperbarui untuk pendaftaran pensertifikatan tanah dimaksud, akan tetapi tidak diindahkan oleh Penggugat;
5. Bahwa fakta dilapangan tanah objek pengikatan jual beli dimaksud adalah berupa tanah rawa yang ditumbuhi tanaman rumbia. Tergugat belum pernah menggarap, menguasai, ataupun mengambil manfaat atau tanah dimaksud;
6. Bahwa perbuatan Penggugat yang telah menerima pembayaran uang dari Tergugat berjumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sedangkan Penggugat tidak menyerahkan dokumen alas hak yang telah diperbarui untuk pendaftaran pensertifikatan tanah dimaksud di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang, merupakan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang menimbulkan kerugian terhadap Tergugat;

Konklusi:

- Tergugat senantiasa komit terhadap kesepakatan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 6 Desember 2018;
- Tergugat tidak pernah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 6 Desember 2018;
- Sebaliknya Penggugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang menimbulkan kerugian terhadap Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian telah diajukan replik oleh pihak Penggugat dan duplik oleh Tergugat I sebagaimana dilampirkan dalam berita acara persidangan perkara aquo;

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

1. Akta Notaris H. Indra Jaya, S.H., Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Desember 2018 Nomor 23, diberi tanda bukti..... **P-1**;
2. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (milik perorangan anggota kaum) tanggal 21 April 2017, diberi tanda bukti..... **P-2**;
3. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (milik perorangan anggota kaum) tanggal 21 April 2017, diberi tanda bukti..... **P-3**;
4. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (milik perorangan anggota kaum) tanggal 15 April 2019, diberi tanda bukti..... **P-4**;
5. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (milik perorangan anggota kaum) tanggal 20 Oktober 2019, diberi tanda bukti..... **P-5**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (milik perorangan anggota kaum) tanggal 21 Oktober 2019, diberi tanda bukti..... **P-6**;
7. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (milik perorangan anggota kaum) tanggal 16 Juni 2020, diberi tanda bukti..... **P-7**;
8. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (milik perorangan anggota kaum) tanggal 3 September 2020, diberi tanda bukti.... **P-8**;

Fotocopy bukti surat di atas seluruhnya telah disesuaikan dengan yang asli dan dinazegelen;

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

1. Saksi **Bonson**;

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat pada tahun 2018 dan tidak kenal dengan Tergugat maupun Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi telah bekerja membuat pembuangan saluran air yang dibuang ke dalam tanah selama 2 (dua) bulan karena tanah akan dijual;
- Bahwa selama Saksi bekerja tidak mengalami gangguan dari pihak lain dan tidak melihat adanya pihak lain yang datang ke lokasi tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dipunyai Pak Bujang setelah bertanya kepada orang lain;

2. Saksi **Saharudin**;

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan tidak mengenal dengan Tergugat maupun Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi bekerja pada tahun 2019 untuk membersihkan air yang tergenang selama 2 (dua) bulan di atas lahan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal tanah tersebut akan dijual;
- Bahwa Saksi menerangkan di atas tanah hanya ada semak;
- Bahwa Saksi selama bekerja tidak pernah bertemu atau pun dilarang bekerja di lokasi toleh orang lain;

Menimbang, bahwa keterangan para saksi di atas akan ditanggapi oleh para pihak di dalam kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 10 dari 15 hal Putusan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pdg



1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 6 Desember 2018, diberi tanda bukti **T-1**;
 2. Kuitansi Pembayaran tanggal 6 November 2018 nominal Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), diberi tanda bukti **T-2**;
 3. Kuitansi Pembayaran tanggal 10 Januari 2019 nominal Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), diberi tanda bukti **T-3**;
 4. Kuitansi Pembayaran tanggal 22 April 2019 nominal Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti **T-4**;
- Fotocopy bukti surat di atas seluruhnya telah disesuaikan dengan yang asli dan dinazegelen;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dipersidangan menerangkan tidak ada mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan masing-masing pihak berperkara telah mengajukan kesimpulannya sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

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

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

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan para pihak berperkara menyatakan tidak hendak mengajukan apapun lagi dan mohon untuk diberi putusan dalam perkara aquo;

TENTANG HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yaitu sebagai berikut:

- bahwa Tergugat telah tidak melakukan pengurusan penerbitan sertifikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat mulai semenjak bulan Desember 2018 sampai dengan gugatan ini didaftar pada Pengadilan Negeri Padang sehingga bertentangan dengan Pasal 5 strip datar ke-1 Pengikat Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018, oleh karenanya perbuatan Tergugat tersebut dipandang sebagai wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat dipersidangan memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:



- Bahwa dalam bulan Januari 2019 Tergugat telah memberitahukan penolakan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), sekalian mengembalikan dokumen permohonan pensertifikatan objek tanah dimaksud kepada Penggugat untuk diperbarui;
- Bahwa selanjutnya, belum Penggugat mengembalikan dokumen alas hak yang diperbarui untuk Tergugat ajukan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang, justru Penggugat telah meminta tambahan pembayaran tanah, masing-masing tanggal 10 Januari 2019 sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan tanggal 22 April 2019 sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Padahal berdasarkan Pasal 3 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 23 tanggal 6 Desember 2018 sisa pembayaran setelah sertipikat selesai dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan cara bertahap;
- Bahwa sampai sekarang pun Penggugat tidak pernah menyerahkan dokumen permohonan pensertifikatan objek tanah yang sudah diperbarui kepada Tergugat untuk pengurusan pensertifikatan objek tanah dimaksud di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab ke dua belah pihak berperkara di atas diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Kesepakatan/ Persetujuan Kaum tanggal 30 November 2014, Penggugat selaku Mamak Kepala Waris dalam Kaum Suku Piliang di Kelurahan Lubuk Buaya, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat (Penjual) telah melakukan kesepakatan jual beli dengan Tergugat atas sebidang tanah yang belum bersertifikat seluas \pm 40.000 M² (lebih kurang empat puluh ribu meter persegi) terletak di Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, dengan batas sepadan:
 - Sebelah Utara berbatas Tanah GS Nomor : 8345/1995 (AGUS RB) Suku Piliang;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Bujang L Suku Piliang;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Alm. DAISAH/SANA (ahli Waris Hasan Basri Suku Piliang);
 - Sebelah Barat berbatas dengan Bandar;

Menimbang, bahwa oleh karena disangkal oleh Tergugat, maka pokok sengketa yang perlu dipertimbangkan dalam perkara aquo adalah apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi tidak melakukan pengurusan penerbitan sertifikat pada Kantor BPN?

Hal. 12 dari 15 hal Putusan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pdg



Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti berupa P-1 sampai dengan P-8 serta 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Bonson dan saksi Saharudin, sedangkan bukti Tergugat berupa T-1 sampai dengan T-4;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis merasa perlu untuk terlebih dulu mempertimbangkan formalitas gugatan a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita angka 7 (tujuh) dan angka 8 (delapan), Penggugat mendalilkan pada pokoknya bahwa sesuai dengan pasal 5 strip datar ke-1 Pengikat Jual Beli No. 23 tanggal 06 Desember 2018, bahwa Sertifikat diurus oleh Pihak Kedua (**TERGUGAT**) sampai sertifikat terbit pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya pengurusan sertifikat tersebut dibebankan kepada Pihak Pertama (**PENGGUGAT**) yang dipotong melalui pembayaran berikutnya, namun sejak ditandatanganinya pengikat jual beli tersebut ternyata **TERGUGAT** tidak pernah berupaya untuk mengurus penerbitan sertifikat tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan oleh karenanya perbuatan Tergugat tersebut dipandang sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam replik angka 7 (tujuh) Penggugat menyatakan sebagai berikut:

"bahwa untuk mengurus semua dokumen-dokumen permohonan pensertifikatan objek tanah dimaksud ke BPN sudah dilakukan Penggugat, setiap Penggugat meminta tambahan uang untuk kepengurusan Tergugat semenjak tahun 2020 sering mengelak jika ditemui Penggugat, akibatnya kepengurusan menjadi terkendala dan pensertifikatan belum selesai;"

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil posita dan replik sebagaimana di atas, Majelis berpandangan bahwa terdapat ketidakjelasan dalam dalil Penggugat mengenai pihak yang berkewajiban untuk melakukan pengurusan penerbitan sertifikat ke kantor Badan Pertanahan Kota Padang, ketidakjelasan dalil juga terlihat dalam tuntutan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita angka 19 (sembilan belas) dan angka 20 (dua puluh) yang pada pokoknya menyatakan bahwa kerugian materil yang diderita oleh Penggugat dalam bentuk kehilangan keuntungan yang sepatutnya diperoleh dalam perjanjian a quo yaitu jika Penggugat menyewakan kepada orang lain per tahunnya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) x 5 tahun sejumlah Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

Hal. 13 dari 15 hal Putusan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pdg



Menimbang, bahwa petitum ganti rugi materiil demikian tidak dapat dibenarkan menurut hukum, sebab sesuai dengan ketentuan Pasal 1250 KUHPerdata batasan tuntutan pada gugatan wanprestasi adalah penggantian biaya, rugi dan bunga. Rugi yang dimaksud terjadi karena kerusakan/kehilangan barang dan/ atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya, sehingga dapat lah diketahui bahwa kerugian materiil dimaksud sepatutnya nyata/ tidak abstrak dan oleh sebab itu bentuk kerugian sebagaimana posita angka 19 tidak dapat dikualifisir sebagai kerugian materiil;

Menimbang, bahwa selain itu tuntutan kerugian materiil sebagaimana dimaksud petitum angka 6 (enam) ternyata tidak dilakukan perincian, di mana terhadap hal ini terdapat beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa:

"Karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima".

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No,1720 K/PDT/1986

"Setiap tuntutan ganti kerugian harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasaruntutannya tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/ tidak sempurna".

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan yuridis di atas maka gugatan penggugat harus dipandang mengandung ketidaksempurnaan baik dalam subjek maupun objek gugatan (cacat formil), oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa dengan demikian pihak Penggugat harus dibebankan untuk membayar biaya perkara sebesar yang tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.550.000,00(dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).

Hal. 14 dari 15 hal Putusan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pdg



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Rabu tanggal 4 Oktober 2024, oleh kami, Irwin Zaily, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sayed Kadhimsyah, S.H. dan Moh. Ismail Gunawan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Rio Guswandi, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan dihadapan Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sayed Kadhimsyah S.H.

Irwin Zaily, S.H., M.H.

Moh. Ismail Gunawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Rio Guswandi, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. ATK	:	Rp	70.000,00
3. Panggilan	:	Rp	2.400.000,00
4. PNBP	:	Rp	30.000,00
5. Materai	:	Rp	10.000,00
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00
J u m l a h	:	Rp	2.550.000,00

(dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 15 dari 15 hal Putusan Nomor 224/Pdt.G/2023/PN Pdg