



**PUTUSAN**

**Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Bls**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**EDI SUSANTO**, berkedudukan di Jalan Antara gang Bandes RT 004 RW 011, Wonosari, Bengkalis, Kabupaten Bengkalis, Riau dalam hal ini memberikan kuasa kepada MASRORY YUNAS, SH, MH. beralamat di Kantor Hukum Rory Anas & Associates, jalan Jend. Sudirman, Pasar Baru - Sei. Arang, / Mambo - Sei Kota Bengkalis, Kecamatan Bengkalis, Kabupaten Bengkalis berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Agustus 2024 yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkalis dengan nomor register 429/SKK/VIII/2024/PN Bls tanggal 9 Agustus 2024 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

Lawan:

**Andi Lingga**, bertempat tinggal di Komplek Meranti 115 Rumbai Camp Kota Pekanbaru, Lembah Damai, Rumbai Pesisir, Kota Pekanbaru, Riau, sebagai **Tergugat**;

**Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis**, bertempat tinggal di Jalan R. A. Kartini No.14, Kota Bengkalis, Bengkalis, Kabupaten Bengkalis, Riau, sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkalis pada tanggal 12 Agustus 2024 dalam Register Nomor 45/Pdt.G/2024/PN Bls, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi alasan dan dasar hukum Gugatan Wan Prestasi ini diajukan adalah sebagai berikut :

**PARA PIHAK**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat bertempat tinggal dan berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bengkalis dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk nomor : 1403012210870026.

- Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Wan Prestasi ini adalah atas dasar adanya Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) yang dibuat di Bengkalis, dibawah tangan dan bermeterai cukup tertanggal 3 (tiga) Oktober 2022 (duaribu duapuluh dua), yang mana Para Pihak dalam Perjanjian tersebut memilih Domisili Hukum di Pengadilan Negeri Bengkalis.

2. Bahwa, dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) tersebut terdapat 2 (dua) orang Para Pihak yaitu Penggugat sebagai Pihak Pertama dan SIMON PETRUS PINEM sebagai Pihak Kedua yang mana saat ini telah meninggal dunia.

3. Bahwa Tergugat adalah WALI terhadap urusan-urusan yang berhubungan erat dengan segala hak dari 2 (dua) orang anak dibawah umur (ahli waris SIMON PETRUS PINEM) sampai usia mereka dinyatakan dewasa oleh hukum, yang mana 2 (dua) orang anak dibawah umur tersebut masing-masing bernama:

a. NESYA VANIA CETTA PINEM, lahir di Pematang Siantar, tanggal 19 Januari 2011, jenis kelamin Perempuan.

b. THEO BINTANG ANGGORO PINEM, lahir di Pematang Siantar, tanggal 31 Agustus 2015, jenis kelamin Laki-laki.

- Demikian berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Pekanbaru, nomor: 28/Pdt.P/2024/PN.Pbr

4. Bahwa, 2 (dua) orang anak dibawah umur tersebut merupakan Anak dari SIMON PETRUS PINEM dan isterinya EVI CHRISTINA LINGGA.

a. Ibu dari 2 (dua) orang anak dibawah umur tersebut diatas yang bernama EVI CHRISTINA LINGGA, telah meninggal Dunia pada tanggal 8 Oktober 2022.

b. Ayah dari 2 (dua) orang anak dibawah umur tersebut diatas yang bernama SIMON PETRUS PINEM, telah meninggal Dunia pada tanggal 23 Mei 2023.

- Demikian sesuai dengan yang termaktub/terdapat dalam Penetapan Pengadilan Negeri Pekanbaru, nomor: 28/Pdt.P/2024/PN.Pbr

5. Bahwa, Saudara ANDI LINGGA adalah WALI yang Sah secara hukum dari 2 (dua) orang anak tersebut diatas, yang pada saat ini 2 (dua) orang anak tersebut belum cukup umur untuk melakukan perbuatan hukum guna menggantikan posisi dan kedudukan kedua orang tua mereka yang telah meninggal dunia.

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN BIs



- Dengan demikian Saudara ANDI LINGGA layak dan patut secara hukum untuk berkedudukan/berposisi sebagai Tergugat dalam gugatan ini.

**KRONOLOGIS WAN PRESTASI**

6. Bahwa, berada di Bengkalis pada tanggal 3 Oktober 2022, para pihak yaitu Penggugat dan SIMON PETRUS PINEM membuat suatu kesepakatan (perjanjian) yaitu Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup, dengan bukti kepemilikan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY;

a. Penggugat sebagai Penjual dalam membuat Perjanjian disetujui oleh Isteri-nya yang juga turut serta menandatangani Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) tersebut, yaitu bernama:

- **WILLYANNIE**, Warga Negara Indonesia, agama Buddha, lahir di Bengkalis pada tanggal 26 Agustus 1988, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat sama dengan Penggugat, NIK:1403016608881529;

b. Penggugat sebagai Penjual bertindak berdasarkan KUASA dari **ANDY**, kuasa yang dibuat dihadapan LENNY GUSPIDAWATY, SH, Notaris di Pekanbaru, nomor:01, tertanggal 3 (tiga) April 2021 (duaribu duapuluh satu).

c. Perjanjian tersebut disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang juga ikut menandatangani perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) tersebut, yaitu masing-masing bernama :

- **HERMAN AL ABUAN**, Warga Negara Indonesia, agama Buddha, lahir di Teluk Latak pada tanggal 31 Desember 1983, pekerjaan buruh harian lepas, beralamat di Dusun Langgam Muara RT.003/RW.001 Desa Teluk Latak, Kecamatan Bengkalis, Kabupaten Bengkalis, NIK:1403013112830062;
- **MUKHLIS**, Warga Negara Indonesia, agama Islam, lahir di Sungai Alam pada tanggal 31 Desember 1973, pekerjaan buruh harian lepas, yang beralamat di Sungai Alam RT.003/RW.002 Desa Sungai Alam, Kecamatan Bengkalis, Kabupaten Bengkalis, NIK:1403013112730009;.

7. Bahwa pada klausul nomor 2 (dua) dalam perjanjian disebutkan Pihak Pertama (Penggugat) bermaksud untuk menjual tanah kepada pihak kedua (SIMON PETRUS PINEM) dan sekaligus mendirikan/membangun rumah toko (RUKO) diatas tanah tersebut, atas permintaan Pihak Kedua.



- a. Tanah yang dijual oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua tersebut memiliki bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY.
  - b. RUKO yang akan dibangun oleh Pihak Pertama untuk Pihak Kedua, dilakukan diatas tanah Bersertifikat Hak Milik (SHM) nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY.
8. Bahwa pada klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian disebutkan SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) akan membayar harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama) dilakukan dalam 2 (dua) tahapan.
- a. Pada poin a klausul nomor 3 (tiga), tahap pertama pembayaran 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, telah selesai dilakukan peralihan nama/balik nama kepada SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua).
  - b. Pada poin b klausul nomor 3 (tiga), tahap kedua sisa pelunasan pembayaran akan dilakukan setelah RUKO selesai dibangun.
9. Bahwa berdasarkan poin a klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian, Penggugat/Pihak Pertama telah melakukan kewajibannya dengan melakukan peralihan nama/balik nama atas surat tanah berupa Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) secara resmi pada tanggal 14 Oktober 2022, berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 14/2022 tertanggal 3 Oktober 2022 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah FITRI ZAKIYAH, SH. M.Kn.
- a. Seluruh biaya peralihan nama/balik nama atas surat tanah berupa Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua), dibayar oleh EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama). Masing-masing jenis biaya yang telah dikeluarkan oleh EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama), adalah:
    - Pajak Penghasilan (PPh) Final, Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan termasuk diluar biaya baliknama adalah biaya Retribusi Persetujuan Bangunan/Gedung (PBG) dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Bengkalis.



Selain itu, ada beberapa biaya lain yang alat buktinya telah hilang yaitu:

- Biaya Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Akta Jual Beli No.14/2022 tertanggal 3 Oktober 2022, biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak untuk pendaftaran peralihan hak/balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis dan biaya pengurusan lainnya.

b. Sampai saat ini, seluruh surat-surat asli termasuk asli Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang telah terdaftar keatas nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) disimpan oleh Penggugat (Pihak Pertama).

c. Sejak tanggal 14 Oktober 2022 tersebut dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan sampai tanggal 14 Januari 2023, pembangunan RUKO untuk sementara dihentikan pada keadaan telah selesainya pengerjaan pondasi RUKO, sambil menunggu Pembayaran tahap pertama sebesar 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO dari Pihak Kedua (SIMON PETRUS PINEM) kepada Pihak Pertama (Penggugat).

d. Sejak tanggal 14 Januari 2023 setelah tenggang waktu 3 (tiga) bulan, Pihak Kedua (SIMON PETRUS PINEM) belum juga melakukan kewajibannya, sehingga pembangunan RUKO dihentikan secara permanen oleh Pihak Pertama/Penggugat, dengan keadaan Pondasi telah selesai pengerjaan.

**10.** Bahwa berdasarkan poin a klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) sampai dirinya meninggal dunia pada tanggal 23 Mei 2023, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama).

a. Bahwa dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak selesai beralih nama/balik nama Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua), terhitung sejak tanggal tanggal 14 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 14 Januari 2023, Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama).

b. Bahwa dalam tenggang waktu yang diberikan oleh Penggugat, dari tanggal 14 Januari 2023 sampai dengan tanggal 23 Mei 2023 dimana SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) meninggal dunia, tidak juga melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen)



harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama)

**11.** Bahwa berdasarkan klausul nomor 6 (enam) dalam perjanjian disebutkan, apabila Pihak Kedua (SIMON PETRUS PINEM) tidak menyelesaikan/melaksanakan sebagian dan atau seluruh ketentuan dan syarat-syarat perjanjian sesuai poin (klausul) nomor 3 tersebut kepada Pihak Pertama (Penggugat), maka Perjanjian tersebut batal demi hukum dan konsekwensinya asli Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang telah selesai dialihnamakan/balik nama dari nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli), maka kemudian harus kembali dialihnamakan/balik nama dari nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli) kepada nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, seperti keadaan semula sebelum terjadinya/atau dibuatnya perjanjian.

**12.** Bahwa, berdasarkan klausul nomor 7 (tujuh) dalam perjanjian disebutkan, Perjanjian dibuat mengikat kepada Ahli Waris Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

**13.** Bahwa, atas dasar klausul nomor 6 (enam) dan klausul nomor 7 (tujuh) dalam Perjanjian, maka sangat beralasan hukum bagi Penggugat untuk menggugat Ahli Waris Pihak Kedua (SIMON PETRUS PINEM) atau dalam hal ini menggugat WALI dari Ahli Waris Pihak Kedua, agar Penggugat dapat melakukan baliknama pada Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang saat ini telah terdaftar atas nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) sehingga kembali kepada nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, yang mana prosesnya dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis (BPN/Badan Pertanahan Nasional).

**14.** Bahwa Penggugat sendiri sudah berusaha untuk menghubungi dan mencari Tergugat guna menyelesaikan pengembalian hak Penggugat secara kekeluargaan, sesuai dengan Perjanjian yang telah dibuat tersebut, tetapi tidak ditanggapi dan tidak berhasil ditemui, serta selanjutnya tidak ada jawaban dari tergugat sampai saat ini.

**15.** Untuk melakukan Peralihan Nama/Balik nama Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati dari nama SIMON PETRUS PINEM kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dan ANDY, di Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis (BPN/Badan Pertanahan Nasional), maka Penggugat memerlukan beberapa dokumen pendukung dari Tergugat, namun sampai saat ini beberapa dokumen pendukung tersebut tidak dapat diperoleh dari Tergugat karena komunikasi dari Penggugat tidak ditanggapi dan usaha untuk



menemui Tergugat tidak berhasil. Adapun dokumen pendukung yang dibutuhkan oleh Penggugat yaitu sebagai berikut:

- a. Akta Otentik Surat Keterangan Ahli Waris (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
- b. Akta Perkawinan (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
- c. Akta Kematian (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
- d. Kartu Keluarga (Fotokopi legalisir sesuai asli) ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
- e. Akta Kelahiran (Fotokopi legalisir sesuai asli) ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur yaitu NESYA VANIA CETTA PINEM dan THEO BINTANG ANGGORO PINEM.
- f. Kartu Tanda Penduduk/Surat Keterangan Domisili dan Kartu Keluarga (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
- g. Akta Perkawinan (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
- h. Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
- i. Penetapan Perwalian nomor:28/Pdt.P/2024/PN Pbr (Fotokopi legalisir sesuai asli) dari Pengadilan Negeri Pekanbaru
- j. Surat Kuasa mengurus balik nama (Asli) di Badan Pertanahan Kabupaten Bengkalis dari Tergugat atau WALI ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis atau cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya dapat memberikan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

- . Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- . Menyatakan, Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) yang dibuat di Bengkalis pada tanggal 3 Oktober 2022, dinyatakan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- . Menyatakan, pemilik hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati kembali kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dan ANDY.
  - . Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis (BPN/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkalis) berdasarkan putusan ini untuk melakukan Peralihan Hak atau Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati, dari SIMON PETRUS PINEM kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dan ANDY, dengan mengabaikan seluruh dokumen pendukung sesuai klausul nomor:15 dalam Posita, yaitu:
    - a. Akta Otentik Surat Keterangan Ahli Waris (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
    - b. Akta Perkawinan (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
    - c. Akta Kematian (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
    - d. Kartu Keluarga (Fotokopi legalisir sesuai asli) ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
    - e. Akta Kelahiran (Fotokopi legalisir sesuai asli) ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur yaitu NESYA VANIA CETTA PINEM dan THEO BINTANG ANGGORO PINEM.
    - f. Kartu Tanda Penduduk/Surat Keterangan Domisili dan Kartu Keluarga (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
    - g. Akta Perkawinan (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
    - h. Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
    - i. Penetapan Perwalian nomor:28/Pdt.P/2024/PN Pbr (Fotokopi legalisir sesuai asli) dari Pengadilan Negeri Pekanbaru
    - j. Surat Kuasa mengurus balik nama (Asli) di Badan Pertanahan Kabupaten Bengkalis dari Tergugat atau WALI ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
- Kecuali terhadap dokumen pembayaran Pajak Penghasilan (PPH Final), pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN BIs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(BPHTB), pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Identitas terkait EDI SUSANTO dan ANDY.

- . Menyatakan, memberikan hak serta kewenangan kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dengan tanpa ada yang dikecualikan untuk mengurus Peralihan Hak atau Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati, dari SIMON PETRUS PINEM kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dan ANDY, di Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis (BPN/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkalis)
- . Menetapkan biaya perkara menurut hukum dan dibebankan kepada Penggugat.

Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 12 Agustus 2024, tanggal 29 Agustus 2024, dan tanggal 5 September 2024 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dikarenakan Pihak Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dalam Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Kuasa Penggugat mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut

1. Fotocopy Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) tertanggal 3 Oktober selanjutnya disebut sebagai P-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No Nomor: 188/Kelapapati an Simon Petrus Pinem, selanjutnya disebut sebagai P-2;
3. Fotocopy Surat Setoran Pajak Penghasilan (PPH) atas nama Edi Susanto, selanjutnya disebut sebagai P-3;
4. Fotocopy Surat Surat Setoran Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas nama Simon Petrus Pinem, selanjutnya disebut sebagai P-4;
5. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan PBB tahun 2022 atas nama EDI SUSANTO dan ANDY selanjutnya disebut sebagai P-5;
6. Fotocopy Surat Pajak Bumi dan Bangunan PBB tahun 2022 atas nama Simon Petrus Pinem, selanjutnya disebut sebagai P-6;

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN BIs



7. Fotocopy Persetujuan Bangunan Gedung dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Bengkalis, selanjutnya disebut sebagai P-7;
8. Fotocopy Penetapan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 28/Pdt.P/2024/PN BIs selanjutnya disebut sebagai P-8;
9. Fotocopy Akta Kuasa no 01 tertanggal 03/04/2021 dibuat oleh Notaris LENNY GUSPIDAWATI, S.H., selanjutnya disebut sebagai P-9;
10. Fotocopy Akta Jual beli no 14/2022 tertanggal 3 Oktober 2022 dibuat oleh PPAT Zakiyah, S.H., MKn selanjutnya disebut sebagai P-10;
11. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Edi Susanto dan Willyannie, selanjutnya disebut sebagai P-11;
12. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama Edi Susanto dan Willyannie, selanjutnya disebut sebagai P-12;
13. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Herman Al Abuan dan Mukhlis, selanjutnya disebut sebagai P-13;
14. Fotocopy Chat Whatsapp antara Edi Susanto dan Andy Lingga/ Wali, selanjutnya disebut sebagai P-14

Menimbang, bahwa fotocopy P-1 sampai dengan P-14 merupakan foto kopi dari asli yang telah dibubuhi meterai cukup dan dilampirkan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang Saksi, yaitu Saksi Mukhlis, Saksi Herman Al Abuan, dan Saksi Willyannie;

#### 1. Saksi Mukhlis

- Bahwa Saksi adalah rekan dari Penggugat;
- Bahwa Saksi merupakan salah satu Saksi dalam Perjanjian antara Penggugat dan Simon Petrus Pinem yaitu Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup, dengan bukti kepemilikan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY;
- Bahwa Penggugat membuat Perjanjian tersebut diketahui oleh istrinya yaitu Saksi Willyannie;
- Bahwa saat ini Simon Petrus Pinem telah meninggal dunia dan meninggalkan 2 (anak) yang masih dibawah umur dengan Wali bernama Andi Lingga;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut pada klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian disebutkan SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) akan membayar harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama) dilakukan dalam 2 (dua) tahapan.

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN BIs



- Pada poin a klausul nomor 3 (tiga), tahap pertama pembayaran 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, telah selesai dilakukan peralihan nama/balik nama kepada SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua).
- Pada poin b klausul nomor 3 (tiga), tahap kedua sisa pelunasan pembayaran akan dilakukan setelah RUKO selesai dibangun.
  - Bahwa berdasarkan poin a klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) sampai dirinya meninggal dunia pada tanggal 23 Mei 2023, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);
  - Bahwa dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak selesai beralih nama/balik nama Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua), terhitung sejak tanggal tanggal 14 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 14 Januari 2023, Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);
  - Bahwa dalam tenggang waktu yang diberikan oleh Penggugat, dari tanggal 14 Januari 2023 sampai dengan tanggal 23 Mei 2023 dimana SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) meninggal dunia, tidak juga melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);
  - Bahwa berdasarkan klausul nomor 6 (enam) dalam perjanjian disebutkan, apabila Pihak Kedua (SIMON PETRUS PINEM) tidak menyelesaikan/melaksanakan sebagian dan atau seluruh ketentuan dan syarat-syarat perjanjian sesuai poin (klausul) nomor 3 tersebut kepada Pihak Pertama (Penggugat), maka Perjanjian tersebut batal demi hukum dan konsekwensinya asli Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang telah selesai dialihnamakan/balik nama dari nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli), maka kemudian harus kembali



dialihnamakan/balik nama dari nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli) kepada nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, seperti keadaan semula sebelum terjadinya/atau dibuatnya perjanjian;

- Bahwa, berdasarkan klausul nomor 7 (tujuh) dalam perjanjian disebutkan, Perjanjian dibuat mengikat kepada Ahli Waris Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

## 2. Saksi Herman Al Abuan

- Bahwa Saksi adalah rekan dari Penggugat;

- Bahwa Saksi merupakan salah satu Saksi dalam Perjanjian antara Penggugat dan Simon Petrus Pinem yaitu Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup, dengan bukti kepemilikan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY;

- Bahwa Penggugat membuat Perjanjian tersebut diketahui oleh istrinya yaitu Saksi Willyannie;

- Bahwa saat ini Simon Petrus Pinem telah meninggal dunia dan meinggalkan 2 (anak) yang masih dibawah umur dengan Wali bernama Andi Lingga;

- Bahwa dalam perjanjian tersebut pada klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian disebutkan SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) akan membayar harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama) dilakukan dalam 2 (dua) tahapan.

- Pada poin a klausul nomor 3 (tiga), tahap pertama pembayaran 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, telah selesai dilakukan peralihan nama/balik nama kepada SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua).

- Pada poin b klausul nomor 3 (tiga), tahap kedua sisa pelunasan pembayaran akan dilakukan setelah RUKO selesai dibangun.

- Bahwa berdasarkan poin a klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) sampai dirinya meninggal dunia pada tanggal 23 Mei 2023, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan



pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);

- Bahwa dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak selesai beralih nama/balik nama Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua), terhitung sejak tanggal tanggal 14 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 14 Januari 2023, Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);

- Bahwa dalam tenggang waktu yang diberikan oleh Penggugat, dari tanggal 14 Januari 2023 sampai dengan tanggal 23 Mei 2023 dimana SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) meninggal dunia, tidak juga melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);

- Bahwa berdasarkan klausul nomor 6 (enam) dalam perjanjian disebutkan, apabila Pihak Kedua (SIMON PETRUS PINEM) tidak menyelesaikan/melaksanakan sebagian dan atau seluruh ketentuan dan syarat-syarat perjanjian sesuai poin (klausul) nomor 3 tersebut kepada Pihak Pertama (Penggugat), maka Perjanjian tersebut batal demi hukum dan konsekwensinya asli Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang telah selesai dialihnamakan/balik nama dari nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli), maka kemudian harus kembali dialihnamakan/balik nama dari nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli) kepada nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, seperti keadaan semula sebelum terjadinya/atau dibuatnya perjanjian;

- Bahwa, berdasarkan klausul nomor 7 (tujuh) dalam perjanjian disebutkan, Perjanjian dibuat mengikat kepada Ahli Waris Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

## 2. Saksi Willyannie

- Bahwa Saksi adalah istri dari Penggugat;
- Bahwa Saksi merupakan salah satu Saksi dalam Perjanjian antara Penggugat dan Simon Petrus Pinem yaitu Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup, dengan bukti kepemilikan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY;



- Bahwa Penggugat membuat Perjanjian tersebut diketahui oleh Saksi;
- Bahwa saat ini Simon Petrus Pinem telah meninggal dunia dan meninggalkan 2 (anak) yang masih dibawah umur dengan Wali bernama Andi Lingga;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut pada klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian disebutkan SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) akan membayar harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama) dilakukan dalam 2 (dua) tahapan.
  - Pada poin a klausul nomor 3 (tiga), tahap pertama pembayaran 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, telah selesai dilakukan peralihan nama/balik nama kepada SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua).
  - Pada poin b klausul nomor 3 (tiga), tahap kedua sisa pelunasan pembayaran akan dilakukan setelah RUKO selesai dibangun.
- Bahwa berdasarkan poin a klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) sampai dirinya meninggal dunia pada tanggal 23 Mei 2023, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);
- Bahwa dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak selesai beralih nama/balik nama Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua), terhitung sejak tanggal tanggal 14 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 14 Januari 2023, Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);
- Bahwa dalam tenggang waktu yang diberikan oleh Penggugat, dari tanggal 14 Januari 2023 sampai dengan tanggal 23 Mei 2023 dimana SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) meninggal dunia, tidak juga melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);



- Bahwa berdasarkan klausul nomor 6 (enam) dalam perjanjian disebutkan, apabila Pihak Kedua (SIMON PETRUS PINEM) tidak menyelesaikan/melaksanakan sebagian dan atau seluruh ketentuan dan syarat-syarat perjanjian sesuai poin (klausul) nomor 3 tersebut kepada Pihak Pertama (Penggugat), maka Perjanjian tersebut batal demi hukum dan konsekwensinya asli Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang telah selesai dialihnamakan/balik nama dari nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli), maka kemudian harus kembali dialihnamakan/balik nama dari nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli) kepada nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, seperti keadaan semula sebelum terjadinya/atau dibuatnya perjanjian;
- Bahwa, berdasarkan klausul nomor 7 (tujuh) dalam perjanjian disebutkan, Perjanjian dibuat mengikat kepada Ahli Waris Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah seperti yang tercantum dalam gugatan diatas;

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

- Bahwa saat ini Simon Petrus Pinem telah meninggal dunia dan meninggalkan 2 (anak) yang masih dibawah umur dengan Wali bernama Andi Lingga;
- Bahwa dalam perjanjian tersebut pada klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian disebutkan SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) akan membayar harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama) dilakukan dalam 2 (dua) tahapan.
  - Pada poin a klausul nomor 3 (tiga), tahap pertama pembayaran 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN BIs



SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, telah selesai dilakukan peralihan nama/balik nama kepada SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua).

- Pada poin b klausul nomor 3 (tiga), tahap kedua sisa pelunasan pembayaran akan dilakukan setelah RUKO selesai dibangun.

- Bahwa berdasarkan poin a klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) sampai dirinya meninggal dunia pada tanggal 23 Mei 2023, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);

- Bahwa dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak selesai beralih nama/balik nama Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua), terhitung sejak tanggal tanggal 14 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 14 Januari 2023, Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);

- Bahwa dalam tenggang waktu yang diberikan oleh Penggugat, dari tanggal 14 Januari 2023 sampai dengan tanggal 23 Mei 2023 dimana SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) meninggal dunia, tidak juga melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);

- Bahwa berdasarkan klausul nomor 6 (enam) dalam perjanjian disebutkan, apabila Pihak Kedua (SIMON PETRUS PINEM) tidak menyelesaikan/melaksanakan sebagian dan atau seluruh ketentuan dan syarat-syarat perjanjian sesuai poin (klausul) nomor 3 tersebut kepada Pihak Pertama (Penggugat), maka Perjanjian tersebut batal demi hukum dan konsekwensinya asli Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang telah selesai dialihnamakan/balik nama dari nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli), maka kemudian harus kembali dialihnamakan/balik nama dari nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli) kepada nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, seperti keadaan semula sebelum terjadinya/atau dibuatnya perjanjian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan satu per satu petitum yang dimohonkan oleh Penggugat kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa petitum ke-1 (satu) Penggugat meminta Majelis Hakim untuk mengabulkan seluruh petitum yang diajukan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum selanjutnya terlebih dahulu sehingga petitum ini dapat terjawab setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum ke-2 (dua) sampai dengan ke-6 (enam);

Menimbang, bahwa petitum ke-2 (dua) Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk Menyatakan, Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) yang dibuat di Bengkalis pada tanggal 3 Oktober 2022, dinyatakan Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa , syarat sahnya perjanjian adalah:

- Kesepakatan para pihak;
- Kecakapan;
- Suatu hal tertentu;
- Sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu Fotocopy Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) tertanggal 3 Oktober terdapat para pihak yang melakukan kesepakatan suatu perjanjian, para pihak yaitu Edi Susanto dan Willyannie sebagai Pihak Pertama dan Simon Petrus Pinem sebagai Pihak kedua sudah cakap secara hukum karena sudah dewasa, adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan yaitu sebidang tanah dan sebab yang halal, yaitu perjanjian yang dibuat para pihak ternyata tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Berdasarkan hal-hal tersebut maka perjanjian yang dibuat tersebut adalah perjanjian yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya." Bahwa berdasarkan hal tersebut para pihak harus menjalankan seluruh klausula yang telah diperjanjikan dalam bukti surat P-1 yaitu Fotocopy Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) tertanggal 3 Oktober;

Menimbang, bahwa berdasarkan klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian disebutkan SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) akan membayar harga jual

*Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN BIs*



beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama) dilakukan dalam 2 (dua) tahapan.

- Pada poin a klausul nomor 3 (tiga), tahap pertama pembayaran 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama akan dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang terdaftar atas nama EDI SUSANTO (Penggugat/Pihak Pertama) dan ANDY, telah selesai dilakukan peralihan nama/balik nama kepada SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua).
- Pada poin b klausul nomor 3 (tiga), tahap kedua sisa pelunasan pembayaran akan dilakukan setelah RUKO selesai dibangun

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan poin a klausul nomor 3 (tiga) dalam perjanjian, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) sampai dirinya meninggal dunia pada tanggal 23 Mei 2023, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1266 ayat (1) KUHPdata “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.” Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, menurut Majelis Hakim dengan adanya fakta hukum SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) sampai dirinya meninggal dunia pada tanggal 23 Mei 2023, SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua) tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran tahap pertama 50% (limapuluh persen) harga jual beli tanah dan pembangunan RUKO kepada Penggugat (Pihak Pertama) maka petitum ke-2 (dua) dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa petitum ke-3 (tiga) Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk Menyatakan, pemilik hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati kembali kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dan ANDY, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan klausul nomor 6 (enam) dalam perjanjian disebutkan, apabila Pihak Kedua (SIMON PETRUS PINEM) tidak menyelesaikan/melaksanakan sebagian dan atau seluruh ketentuan dan syarat-syarat perjanjian sesuai poin (klausul) nomor 3 tersebut kepada Pihak Pertama (Penggugat), maka Perjanjian tersebut batal demi hukum dan konsekwensinya asli Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati yang telah selesai



dialihnamakan/balik nama dari nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, kepada nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli), maka kemudian harus kembali dialihnamakan/balik nama dari nama SIMON PETRUS PINEM (Pihak Kedua/Pembeli) kepada nama EDI SUSANTO (Pihak Pertama/Penggugat/Penjual) dan ANDY, seperti keadaan semula sebelum terjadinya/atau dibuatnya perjanjian. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum ke-3 (tiga) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-4 (empat) Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis (BPN/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkalis) berdasarkan putusan ini untuk melakukan Peralihan Hak atau Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati, dari SIMON PETRUS PINEM kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dan ANDY, dengan mengabaikan seluruh dokumen pendukung sesuai klausul nomor:15 dalam Posita, yaitu:

- a. Akta Otentik Surat Keterangan Ahli Waris (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
- b. Akta Perkawinan (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
- c. Akta Kematian (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
- d. Kartu Keluarga (Fotokopi legalisir sesuai asli) ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
- e. Akta Kelahiran (Fotokopi legalisir sesuai asli) ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur yaitu NESYA VANIA CETTA PINEM dan THEO BINTANG ANGGORO PINEM.
- f. Kartu Tanda Penduduk/Surat Keterangan Domisili dan Kartu Keluarga (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
- g. Akta Perkawinan (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
- h. Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
- i. Penetapan Perwalian nomor:28/Pdt.P/2024/PN Pbr (Fotokopi legalisir sesuai asli) dari Pengadilan Negeri Pekanbaru



j. Surat Kuasa mengurus balik nama (Asli) di Badan Pertanahan Kabupaten Bengkalis dari Tergugat atau WALI ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.

- Kecuali terhadap dokumen pembayaran Pajak Penghasilan (PPh Final), pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Identitas terkait EDI SUSANTO dan ANDY.

Dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-13 yang merupakan Fotocopy Chat Whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat, terlihat bahwa Penggugat telah memiliki itikad baik untuk menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan dengan cara Penggugat meminta syarat-syarat untuk pengurusan balik nama tanah objek perkara dari bulan Juli 2023 sampai dengan sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Bengkalis. Tetapi, setelah Majelis Hakim perhatikan Tergugat tidak membelikan respon yang baik untuk membantu Penggugat melaksanakan isi perjanjian tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim petitum ke-4 (empat) Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-5 Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk Menyatakan, memberikan hak serta kewenangan kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dengan tanpa ada yang dikecualikan untuk mengurus Peralihan Hak atau Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati, dari SIMON PETRUS PINEM kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dan ANDY, di Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis (BPN/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkalis) dengan telah dikabulkannya petitum ke-1 (satu) sampai dengan ke- 4(empat), maka petitum ke-5 (lima) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-6 (enam) mengenai pembebanan biaya perkara, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: oleh karena petitum ini berkaitan siapa yang harus membayar biaya perkara, pada prinsipnya di dalam pasal 192 RBg pembebanan biaya perkara adalah dibebankan kepada pihak yang kalah, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum tersebut setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya dengan perbaikan redaksi di petitum ke-2 (dua), sehingga petitum ke-1 (satu) patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg, Pasal 1320, 1338, dan Pasal 1266 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, akan tetapi tidak pernah hadir dalam Persidangan;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan, Perjanjian Jual Beli Tanah dan Pembangunan Rumah Toko (RUKO) yang dibuat di Bengkalis pada tanggal 3 Oktober 2022, dinyatakan Batal dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan pemilik hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati kembali kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dan ANDY;
5. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis (BPN/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkalis) berdasarkan putusan ini untuk melakukan Peralihan Hak atau Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati, dari SIMON PETRUS PINEM kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dan ANDY, dengan mengabaikan seluruh dokumen pendukung sesuai klausul nomor:15 dalam Posita, yaitu:
  - Akta Otentik Surat Keterangan Ahli Waris (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
  - Akta Perkawinan (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
  - Akta Kematian (Fotokopi legalisir sesuai asli) SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA
  - Kartu Keluarga (Fotokopi legalisir sesuai asli) ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
  - Akta Kelahiran (Fotokopi legalisir sesuai asli) ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur yaitu NESYA VANIA CETTA PINEM dan THEO BINTANG ANGGORO PINEM
  - Kartu Tanda Penduduk/Surat Keterangan Domisili dan Kartu Keluarga (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur
  - Akta Perkawinan (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN BIs



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kartu Nomor Pokok Wajib Pajak (Fotokopi legalisir sesuai asli) Tergugat atau WALI dari ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
- Penetapan Perwalian nomor:28/Pdt.P/2024/PN Pbr (Fotokopi legalisir sesuai asli) dari Pengadilan Negeri Pekanbaru
- Surat Kuasa mengurus balik nama (Asli) di Badan Pertanahan Kabupaten Bengkalis dari Tergugat atau WALI ahli waris SIMON PETRUS PINEM dan EVI CHRISTINA LINGGA yang masih dibawah umur.
- Kecuali terhadap dokumen pembayaran Pajak Penghasilan (PPh Final), pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Identitas terkait EDI SUSANTO dan ANDY.

Menyatakan, memberikan hak serta kewenangan kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dengan tanpa ada yang dikecualikan untuk mengurus Peralihan Hak atau Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik nomor:188/Kelapapati, dari SIMON PETRUS PINEM kepada EDI SUSANTO (Penggugat) dan ANDY, di Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkalis (BPN/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkalis);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara) sejumlah Rp 1.536.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkalis, pada hari Senin tanggal 7 Oktober 2024 , oleh kami, Ulwan Maluf, S.H., sebagai Hakim Ketua , Ignas Ridlo Anarki, S.H. dan Belinda Rosa Alexandra, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bengkalis Nomor 45/Pdt.G/2024/PN BIs tanggal 12 Agustus 2024 putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 8 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nita Herawati, S.H. Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ignas Ridlo Anarki, S.H.

Ulwan Maluf, S.H.

Belinda Rosa Alexandra, S.H.

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 45/Pdt.G/2024/PN BIs



Panitera Pengganti,

Nita Herawati, S.H..

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp60.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp96.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp1.300.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	Rp1.536.000,00;

( satu juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah )