



PUTUSAN

Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Bib

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Aisyah**, Perempuan, lahir di Bandung 16 Juni 1965, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Kampung Lembang, RT 002/RW 001 Desa Kiangroke, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, disebut **Penggugat**; **Penggugat** dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Andro Sebastian Silitonga S.H.**, dan **Alex Togaraja Simanjorang S.H.**, Advokat dan Konsultas Hukum pada Kantor Hukum AS & Co yang beralamat di Permata Cimahi Jalan Zambrud Raya B-1 No. 34, Tanimulya, Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Mei 2022;

Lawan:

- Fajri Budiman**, Laki-laki, Umur 37 Tahun, Lahir di Bandung 9 Juli 1985, beralamat di Kampung Mengger RT 001/RW 006 Rancamulya Pamengpeuk, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, disebut sebagai **Tergugat I**; **Tergugat I** dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Freddy Manganju Manalu, S.H.**, **Deky Muktariki, S.H.C.L.A.**, dan **Raymond Kuncara Sitorus, S.H.**, Advokat pada Kantor Hukum Freddy Manalu Partnership, berkedudukan di Fifteen Office Jalan Batununggal Indah Raya No. 199/Wisma Utari, Jalan Ir. H. Juanda No. 50 Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2022;
- PT Bumi Rinjani Jaya**, sebuah perseroan terbatas dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang bergerak dalam bidang property perumahan selaku pengembang Perumahan Permata Sompok Asri

Halaman 1 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Bib



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Ketapang Andir No. 30  
Sangkanhurip, Ketapang, Kabupaten Bandung, Jawa  
Barat, disebut sebagai **Tergugat II**;

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 dengan surat gugatan tanggal 16 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 28 Juni 2022 dalam Register Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada sekitar tahun 2020 berawal dari ketika TERGUGAT I yang dalam hal ini mengaku sebagai pemilik dan pengelola sebuah perusahaan yang bergerak di bidang properti (TERGUGAT II) datang menemui Saudari Cacih yang dalam hal ini adalah orang yang ditunjuk oleh PENGGUGAT untuk mengurus dan mengelola sebidang tanah bidang sebanyak 36 tumbak seluas kurang lebih 504 M<sup>2</sup> yang berdiri di atas alas hak dengan Nomor Persil 124.S.II Blok Kalong Kaler, Kohir 1271 atas nama Memed Rohaya dan menawarkan untuk membeli tanah tersebut dengan harga sebesar Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah)

2. Bahwa kemudian sehubungan dengan penawaran dari TERGUGAT I tersebut, saksi Cacih kemudian menyampaikan kepada PENGGUGAT terkait dengan rencana pembelian tersebut dan oleh PENGGUGAT kemudian disetujui dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah)

3. Bahwa untuk menindaklanjuti kesepakatan tersebut TERGUGAT I membayarkan uang muka sebanyak 3 (tiga) kali sebesar Rp.120.000.000,- (seratus duapuluh juta rupiah) dengan rincian

- Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 16 Juni 2020
- Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September 2020
- Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September 2020

Halaman 2 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb



Yang mana keseluruhan pembayaran tersebut diserahkan TERGUGAT I kepada saudari Cacih, dengan ketentuan sisa pembayaran uang pembelian tanah milik PENGUGAT akan diselesaikan oleh TERGUGAT I selambat-lambatnya di akhir tahun 2020

4. Bahwa sampai dengan waktu jatuh tempo pelunasan harga pembelian tersebut lewat, pihak PENGUGAT maupun saksi Cacih tidak ada lagi mendengar kabar terkait dengan status pembelian dan/atau pelunasan pembayaran tanah milik PENGUGAT, hingga akhirnya PENGUGAT terkejut Ketika sekitar bulan agustus 2021 mendengar kabar bahwa di tanah milik PENGUGAT yang status penjualannya belum selesai tersebut telah berubah menjadi kavling-kavling perumahan yang dibangun oleh TERGUGAT II, dan terkait dengan hal ini PENGUGAT mencoba mengkonfirmasi kepada saudari Cacih agar menghubungi TERGUGAT I maupun TERGUGAT II untuk menanyakan hal tersebut

5. Bahwa upaya dari PENGUGAT untuk menanyakan kejelasan mengenai status penjualan tanah milik PENGUGAT selalu menemui jalan buntu dikarenakan kesulitan untuk menemui dan menghubungi TERGUGAT I baik secara langsung maupun melalui saudari Cacih, malah belakangan PENGUGAT mengetahui kalau ternyata tanah milik PENGUGAT diperjual belikan atau dipasarkan sebagai bagian dari Komplek Perumahan Permata Sompok Asri yang dikelola dan dikembangkan oleh TERGUGAT II dan sampai dengan gugatan ini diajukan di lokasi tanah milik PENGUGAT telah dibagi menjadi beberapa kavling dan telah berdiri beberapa bangunan permanen yang telah di perjual belikan oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II kepada pihak ketiga.

6. Bahwa sehubungan telah dibagi-baginya tanah milik PENGUGAT menjadi beberapa kavling, dan bahkan beberapanya telah diperjual belikan kepada pihak ketiga, PENGUGAT pernah menanyakan status tanahnya kepada Kantor Kelurahan Sangkanhurip melalui Kasi Pemerintahan di kantor kelurahan, dan berdasarkan informasi dari Kantor Kelurahan Sangkanhurip bahwa tanah milik PENGUGAT masih merupakan bidang utuh tanpa pernah ada permohonan ataupun pengajuan untuk menjadikannya beberapa bidang/kavling tanah, sehingga hal ini telah secara nyata-nyata menunjukkan adanya kesalahan atau Tindakan dari TERGUGAT I maupun TERGUGAT II yang tidak sesuai dengan aturan hukum.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, PENGGUGAT telah seringkali melakukan upaya persuasif dengan meminta kepada TERGUGAT I maupun TERGUGAT II untuk menanyakan kejelasan status pembelian tanah milik PENGGUGAT, namun selalu menemui jalan buntu karena TERGUGAT I maupun TERGUGAT II sama sekali tidak memiliki itikad baik dengan selalu menghindar dan mencari alasan untuk menyelesaikan pembayaran dalam rangka pemenuhan prestasinya secara kekeluargaan sedangkan proses pembangunan fisik di lokasi tanah milik PENGGUGAT terus berlanjut.

8. Bahwa upaya persuasif yang PENGGUGAT lakukan tidak mendapat respon, PENGGUGAT juga telah menyampaikan somasi sebanyak 3 (tiga) masing-masing;

- Somasi Pertama No.188/As&Co/SM/XI/2021 tanggal 17 November 2021
- Somasi Kedua No.193/As&Co/SM/XI/2021 tanggal 30 November 2021
- Somasi Ketiga dan terakhir No.196/As&Co/SM/XII/2021 tanggal 13 Desember 2021

Yang pada intinya meminta saudara Fajri Budiman dan/atau PT Bumi Rinjani Jaya yang dalam gugatan ini adalah TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melaksanakan kewajibannya melunaskan sisa pembayaran pembelian tanah milik PENGGUGAT yang telah secara tanpa hak dan melawan hukum dibangun dan diperjual belikan belikan kepada pihak lain. Sebagaimana **pasal 1243 KUHP Perdata** menegaskan bahwa *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila debitur terutang walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan tersebut, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"*

9. Bahwa sampai dengan dilayangkannya somasi kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II sampai saat ini pun PENGGUGAT masih belum menerima sisa pembayaran pembelian tanah milik PENGGUGAT yang menjadi haknya, maka di bulan Februari 2022, PENGGUGAT melalui kami kuasanya dan Pihak TERGUGAT melalui saudara Heriyanto berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 4 Februari 2022 mengadakan pertemuan untuk membuat surat pengakuan hutang secara di bawah tangan yang dituangkan ke dalam **Surat Pengakuan Hutang No 01/SPK/Sompok/III/2022** tertanggal 7 Februari 2022 yang pada intinya menyatakan bahwa;

*Halaman 4 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pihak Pertama (TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II) mengakui telah berhutang sebesar Rp.165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) yang terdiri dari Rp.150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) sisa pembayaran pembelian tanah milik Pihak Kedua (PENGUGAT) dan Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sebagai kompensasi keterlambatan, yang mana nilai tersebut akan dibayarkan melalui 3 (tiga) termin pembayaran masing-masing Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) di tanggal 28 Februari 2022, 31 Maret 2022, dan 30 April 2022 dan/atau pelunasan dari keseluruhan termin pembayaran selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2022.
- Bahwa dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah jatuh tempo pelunasan pembayaran hutang pembelian tanah milik Pihak Kedua (PENGUGAT) Pihak Pertama (TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II) tidak juga melunasi hutangnya sebagai pelunasan pembelian tanah milik Pihak Kedua (PENGUGAT) maka jual beli dianggap batal dan seluruh uang muka yang telah dibayarkan oleh Pihak Pertama (TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II) akan dianggap hangus dan menjadi milik Pihak Kedua (PENGUGAT) sepenuhnya.

**10.** Bahwa sebagai akibat dari tidak terlaksananya pemenuhan prestasi dari TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II sebagaimana tertuang dalam surat pengakuan hutang secara bawah tangan No 01/SPK/Sompok/II/2022 tertanggal 7 Februari 2022 tersebut maka sudah selayaknya status tanah milik PENGUGAT dikembalikan ke kondisi semula menjadi milik PENGUGAT sepenuhnya di karenakan jual beli dengan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II telah batal demi hukum.

**11.** Bahwa sebagai akibat dari perbuatan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II yang tidak ada itikad sama sekali tersebut, menyebabkan kerugian yang secara nyata kepada PENGUGAT, karena PENGUGAT sudah tidak bisa lagi sama sekali memanfaatkan tanah miliknya karena telah di kavling dan sebagiannya didirikan bangunan pemanen yang telah dipejualbelikan sebagai bagian dari Perumahan Permata Sompok Asri dan PENGUGAT kesulitan untuk menjual tanahnya kepada pihak lain yang berminat dikarenakan telah ada bangunan yang berdiri

Halaman 5 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb



12. Bahwa pasal 1138 KUHPerduta ayat (1) menyatakan bahwa seluruh kontrak/perjanjian atau perikatan yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang undang bagi yang membuatnya.

13. Bahwa seluruh unsur sebagaimana Pasal 1320 KUHPerduta sehubungan dengan syarat sahnya perjanjian/kontrak atau perikatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah terpenuhi antara lain;

- Adanya kata sepakat bagi para pihak untuk mengikatkan dirinya
- Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
- Suatu hal tertentu
- Suatu sebab (causa) yang halal

14. Bahwa satu hal yang mengganjal bagi PENGUGAT adalah sampai dengan saat ini, baik TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II belum pernah menunjukkan legalitasnya selaku badan hukum kepada PENGUGAT dan melalui pengecekan singkat di Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Azasi Manusia (Dirjen AHU Kemenkumham) PT Bumi Rinjani Jaya selaku TERGUGAT II tidak ditemukan sama sekali di status pencarian sebagai badan hukum yang terdaftar di Indonesia (agar kiranya ini menjadi catatan) sehingga PENGUGAT memiliki sangkaan yang kuat dan sangat beralasan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT ini akan tetap ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (in craht van gewijsde) dalam perkara a quo dan oleh karena itu mohon kiranya kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk menghukum TERGUGAT untuk memenuhi isi Putusan dan menyatakan Proses Jual Beli telah batal demi hukum.

15. Mengingat di atas tanah milik PENGUGAT telah terdapat beberapa bangunan permanen yang statusnya mungkin beberapa telah diperjual belikan oleh TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II maka untuk menjamin pemenuhan hak dari PENGUGAT mohon kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk meletakkan sita jaminan (**Revindicatoir Beslaag**) atas seluruh bangunan yang ada di atas tanah milik PENGUGAT yang mungkin saat ini masih ada dalam penguasaan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II

16. Bahwa dengan telah secara sah dan meyakinkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan perbuatan wanprestasi yang mengakibatkan batalnya proses jual beli, maka sudah sepatutnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihukum untuk membayar biaya dan segala ongkos yang timbul dalam perkara ini

Berdasarkan segala uraian yang telah PENGGUGAT sampaikan, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memanggil Pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya agar majelis hakim yang terhormat dan ditunjuk untuk memeriksa perkara ini dapat memutuskan dengan amar sebagai berikut:

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan Surat Pengakuan Utang No 01/SPK/Sompok/III/2022 yang dibuat secara di bawah tangan pada tanggal 7 Februari 2022 adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan/atau TERGUGAT II kepada PENGGUGAT adalah merupakan Wanprestasi.
4. Menyatakan proses jual beli tanah milik PENGUGAT dengan Nomor Persil 124.S.II Blok Kalong Kaler, Kohir 1271 atas nama Memed Rohaya seluas 504 M<sup>2</sup> di Desa Sangkanhurip Kecamatan Ketapang Kabupaten Bandung Jawa Barat adalah batal demi hukum.
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Revindicatoir Beslaag) atas seluruh bangunan yang telah berdiri di atas tanah milik PENGUGAT dengan Nomor Persil 124.S.II Blok Kalong Kaler, Kohir 1271 atas nama Memed Rohaya seluas 504 M<sup>2</sup> yang telah diletakkan dalam perkara ini.
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

## SUBSIDAIR

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain **mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).**

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I hadir kuasanya yang sah, sedangkan Tergugat II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tanggal 30 Juni 2022, 18 Juli 2022, dan tanggal 6 September 2022, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

*Halaman 7 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*

### Disclaimer

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



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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## I. DALAM EKSEPSI

- Bahwa Tergugat I dengan ini menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 16 Juni 2022, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I kebenarannya
- Bahwa Tergugat I menegaskan sebelum menjawab/ membantah/ menyanggah dalil-dalil gugatan penggugat pada pokok perkara. Tergugat I perlu menyampaikan eksepsi terkait di luar dari pokok perkara terhadap konstruksi gugatan, konstansi gugatan Penggugat yang dibuat dengan asal- asalan, kabur/tidak jelas, dan bertentangan dengan asas-asas maupun kaidah-kaidah dalam hukum acara perdata. Adapun eksepsi yang Tergugat I sampaikan di antaranya sebagai berikut:

### A. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PARA PENGGUGAT KELIRU (*ERROR IN PERSONA*)

#### BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa **Gugatan Penggugat kurang pihak**, dimana Penggugat tidak menarik seseorang yang bernama CACIH sebagai salah satu yang mewakili Penggugat dalam bertransaksi jual beli tanah dengan Tergugat II, Adapun CACIH merupakan seorang yang ditunjuk oleh Penggugat untuk mengurus dan mengelola tanah dalam perkara *a quo*,
2. Bahwa selain CACIH, Penggugat sudah seharusnya menarik saudara HERIYANTO sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, karena dalam Posita 9 menegaskan saudara HERIYANTO bertindak berdasarkan suarat kuasa tanggal 4 Februari 2022 yang menurut Penggugat dalam dalilnya mewakili kepentingan Tergugat dalam membuat Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SPK/Sompok/IIII/2022 tertanggal 7 Februari

Halaman 8 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb



2022;

3. Bahwa diuraikannya penjelasan di atas mengenai masih terdapat beberapa pihak yang seharusnya ditarik menjadi Tergugat dan Turut Tergugat pada perkara *a quo* yang menyebabkan gugatan mengandung cacat formil karena gugatan kurang pihak juga dikuatkan dengan pendapat dari M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (halaman 112) yang menyatakan sebagai berikut:

*"Bentuk error in persona yang lain disebut piurium titis consortium. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:*

- a. *tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat;*
- a. *oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk piurium iitis consortium, data m arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya." (ket: cetak miring ditambahkan penulis)*

4. Selanjutnya Tergugat I mengutip beberapa yurisprudensi mengenai wajibnya ditarik salah satu pihak menjadi penggugat atau tergugat, sebagai berikut:

4.1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 151K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 menegaskan bahwa:

***"semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai Penggugat"***

(ket: cetak miring dan penebalan ditambahkan penulis)

4.2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor:

201/K/SIP/1974 tanggal 28 Januari 1976 menyatakan bahwa:

***"suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang atau badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima"***

(ket: cetak miring dan penebalan ditambahkan penulis)

4.3. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Nomor: 1642 K/Pdt/2005 Mahkamah Agung menyebutkan:

*"Dimasukkan seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus*



*lengkap tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap"*

(ket: cetak miring dan penebalan ditambahkan penulis)

5. Oleh karena terbukti gugatan Penggugat kurang pihak maka beralasan secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

**B. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

**BAHWA PETITUM PENGGUGAT YANG MEMINTA PEMBATALAN ATAS JUAL BELI SECARA SEPIHAK ADALAH BETENTANGAN DENGAN KAIDAH HUKUM YANG MENAKIBATKAN GUGATAN MENJADI KABUR**

6. Bahwa dalam Petitum poin 4 gugatan Penggugat menyatakan:  
*"Menyatakan proses jual beli tanah milik Penggugat dengan nomor persil 124.S.II blok Kalong Kaler Kohir 1271 atas nama Memet Rohaya seluas 504m2 di Desa Sangkan Hurip Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung Jawa Barat adalah batal demi hukum "*

7. Bahwa Menurut hukum permintaan atau petitum yang diajukan oleh Penggugat adalah keliru, karena berdasarkan kaidah hukum tentang pembatalan perjanjian secara sepihak adalah termasuk dalam perbuatan melawan hukum bukan wanprestasi. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1051K/Pdt/2014 yang menyatakan:

*"Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak".*

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 580PK/Pdt/2015 yang menyatakan:

*"Bahwa penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat".*

(Ket: cetak miring dan penebalan kalimat ditambahkan penulis)

**BAHWA ANTARA POSITA DENGAN PETITUM DALAM GUGATAN PERKARA A QUO TIDAK SEJALAN**

Halaman 10 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb



8. Bahwa jika diteliti dan dicermati secara seksama, ternyata konstansi gugatan penggugat antara posita dan petitum saling bertentangan, tidak sinkron, petitum tidak didukung dengan posita, dan antara petitum saling bertentangan yang berakibat gugatan penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*)

9. Penggugat dalam Petitum poin 3 menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, akan tetapi Penggugat tidak tegas dan jelas menguraikan Tergugat wanprestasi terkait hal apa. Karena dalam posita Penggugat menguraikan 2 hal berbeda, di satu sisi Penggugat menguraikan mengenai tidak dipenuhinya prestasi terkait jual beli sebagaimana dijelaskan dalam Posita poin 8, dan di sisi lain Penggugat menguraikan mengenai tidak dipenuhinya prestasi atas surat pengakuan hutang sebagaimana dijelaskan dalam Posita poin 10.

## **POSITA DAN PETITUM TIDAK TEGAS, YANG MENGAKIBATKAN MULTITAFSIR TERKAIT SIAPA PIHAK YANG DITUJU DALAM GUGATAN A QUO**

10. Bahwa dalam Gugatan tidak menyebutkan secara spesifik dengan tegas siapa pihak yang dituju dalam gugatan *a quo*, hal tersebut dapat dilihat dalam Posita 5, Posita 8, posita 9 poin 1 dan 2, posita 14, posita 15, dan Petitum 3, Dengan penggunaan kata "**Tergugat I dan/atau Tergugat II**" di dalam kalimatnya, yang mana hal tersebut menjadi tidak jelas dan terlihat keraguan Penggugat dalam menyusun gugatannya;

11. Bahwa dengan menyebutkan kata "**Tergugat I dan/atau Tergugat II**" dalam posita dan petitum, ini membawa 3 penafsiran, yaitu:

- Pertama, bisa digunakan hanya untuk kumulatif (menambah) ditandai dengan kata dan, maksudnya adalah "**Tergugat I dan Tergugat II**"
- Kedua, bisa digunakan hanya untuk alternatif (pilihan) ditandai dengan kata atau, maksudnya adalah "**Tergugat I atau Tergugat II**"
- Ketiga, bisa digunakan kedua-duanya kumulatif (menambahkan) dan alternatif (pilihan) ditandai dengan dan atau. Sedangkan tanda baca " / " atau garis miring menandai penafsiran/interpretasi pemisahan antara penggunaan kata atau istilah dan dengan atau, maksudnya adalah "**Tergugat I dan/atau Tergugat II**"

12. Bahwa hal tersebut menjadi rancu dan **membuat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas serta tegas** terkait siapa pihak yang akan dituju oleh Penggugat, karena Tergugat I dan Tergugat II merupakan pihak berbeda, di satu sisi Tergugat I merupakan

*Halaman 11 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



perorangan, disisi lain Tergugat II merupakan badan hukum;

**13.** Bahwa menurut **M. Yahya Harahap** dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" pada halaman 514 menegaskan:

*"yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap. Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas."*

(ket: cetak miring ditambahkan penulis)

**14.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan adanya ketidak sesuaian antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat, maka beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk MENOLAK gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvanklijke Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat I yang dikemukakan dalam bagian eksepsi sepanjang masih relevan mohon dianggap dan diberlakukan kembali dalam dalil pokok perkara sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan (*mutatis mutandis*) dalam pokok perkara;
- Bahwa pada pokoknya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat dalam pokok perkara kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.

### TERGUGAT I TIDAK MELAKUKAN WANPRESTASI KEPADA PENGGUGAT

- 1.** Bahwa berdasarkan dalil gugatan penggugat poin 1 dan 2 adalah mengenai jual beli tanah bidang sebanyak 36 tumbak seluas kurang lebih 504 m2 yang berdiri di atas alas hak dengan nomor persil 124.S.II Blok Kalong Kaler, Kohir 1271 atas nama Memed Rohaya senilai Rp.270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Tergugat I sebesar Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah);
- 2.** Bahwa dalam prosesnya Penggugat menjanjikan surat-surat tanah dalam bentuk Akta Jual Beli, namun faktanya surat-surat kepemilikan tanah Penggugat adalah masih dalam bentuk Letter C / Kohir, sehingga Tergugat I menjadi ragu apakah legalitas kepemilikan tanah Penggugat adalah benar milik Penggugat, Peristiwa tersebut dibuktikan dengan alas hak dengan nomor persil 124.S.II Blok Kalong Kaler, Kohir 1271 adalah atas nama Memed Rohaya bukan atas nama Penggugat. Selanjutnya hingga diajukannya gugatan ini Tergugat I belum dan/atau

*Halaman 12 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



tidak diberikan fotokopi tentang kepemilikan tanah milik Penggugat tersebut, sehingga wajar kiranya Tergugat I meminta legalitas kepemilikan tanah Penggugat untuk dilakukan pengecekan, maka berdasarkan hal tersebut tidak beralasan Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan wanprestasi;

3. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat yang pada pokoknya Tergugat I telah melakukan wanprestasi, jika dicermati tidak ada dalil dari Penggugat yang secara tegas menyatakan **kapan dan dalam hal apa Tergugat I melakukan wanprestasi**. Terlebih dalam jual beli tersebut belum dibuatkan perjanjian atau kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat, sehingga nyata-nyara Penggugat tidak dapat menguraikan kapan dan dalam hal apa Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat;

4. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan wanprestasi dan Penggugat meminta pembatalan atas jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat (petitum poin 2 dan 4). Menurut hukum permintaan atau petitum yang diajukan oleh Penggugat adalah keliru, karena berdasarkan kaidah hukum tentang **pembatalan perjanjian secara sepihak adalah termasuk dalam perbuatan melawan hukum bukan wanprestasi**. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1051K/Pdt/2014 yang menyatakan:

*"Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak tersebut dikuaiifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUH Perdata, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak"*.

(ket: cetak miring ditambahkan penulis)

**Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 580PK/Pdt/2015 yang menyatakan:**

*"Bahwa penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat"*.

(ket: cetak miring ditambahkan penulis)

#### **TENTANG TERGUGAT I ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK**

5. Bahwa terhadap jual beli *a quo* Tergugat I telah menyerahkan dan membayarkan uang sebanyak Rp. 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) sehingga sisa pembayaran yang belum dibayarkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

*Halaman 13 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



6. Bahwa dalam proses jual beli tersebut Tergugat I sangat mempercayai Penggugat, Bahkan sebelumnya Tergugat tidak pernah menanyakan terkait surat-surat dan/atau Legalistas kepemilikan pendukung lainnya dengan alasan Terugat I benar menaruh rasa percaya kepada Penggugat namun dikemudian hari yang menjadi permasalahan adalah pada saat dilakukan pengecekan legalitas kepemilikan tersebut bukan AJB melainkan masih letter C dan/atau tidak sesuai dengan komitmen diawal.
7. Tetapi hal tersebut tidak mengurungkan jual beli tersebut, hingga saat ini Tergugat I tetap ingin melanjutkan jual beli a quo dengan Penggugat karena faktanya Tergugat I telah membayar uang sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang **dalam surat gugatan penggugat diakui secara bulat.**

**TENTANG SURAT PENGAKUAN UTANG NO 01/SPK/SOMPOK/III/2022  
TANGGAL 7 FEBRUARI 2022 HARUSLAH DINYATAKAN BATAL DEMI  
HUKUM KARENA TIDAK MENGIKAT KEPADA TERGUGAT I**

8. Bahwa terhadap Surat Pengakuan Utang a quo yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut tidak ditandatangani oleh Tergugat I melainkan dibuat dan ditandatangani oleh saudara Heriyanto (**tidak dijadikan pihak oleh Penggugat**) maka adalah keliru Penggugat meminta agar Tergugat I tunduk terhadap Surat Pengakuan Utang tersebut;
9. Bahwa Surat Pengakuan Utang No 01/SPK/Sompok/II/2022 tanggal 7 Februari 2022 oleh Penggugat dijadikan sebagai salah satu dasar untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi dan membatalkan jual beli tanah a quo antara Tergugat I dengan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Petitem poin 2 Gugatan Penggugat sebagai berikut:  
*"Menyatakan surat pengakuan utang no 01/SPK/Sompok/III/2022 yang dibuat secara di bawah tangan pada tanggal 7 Februari 2022 adalah **sah menurut hukum**"*
10. Bahwa dengan dimintakannya surat pengakuan utang sah menurut hukum oleh Penggugat, maka secara tidak langsung Penggugat mengakui surat pengakuan utang tersebut merupakan kesepakatan atas jual beli a quo, namun faktanya surat pengakuan utang tersebut dibuat oleh saudara Heriyanto (**tidak dijadikan pihak oleh Penggugat**) bukan oleh Tergugat I;
11. Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata menyatakan:  
*"Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Perjanjian tidak dapat merugikan pihak ketiga; perjanjian tidak*  
*Halaman 14 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



*dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317"*

(ket: cetak miring ditambahkan penulis)

12. Bahwa terbukti surat pengakuan utang tersebut tidak mengikat secara hukum kepada Tergugat I, dan beralasan secara hukum Tergugat I menolak keberadaan Surat Pengakuan Utang tersebut.

**TENTANG TIDAK ADA KEWAJIBAN TERGUGAT I MENUNJUKKAN LEGALITAS SELAKU BADAN HUKUM KEPADA PENGGUGAT TERKAIT DENGAN JUAL BELI A QUO**

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita poin 14 yang menyatakan Tergugat I belum pernah menunjukkan legalitasnya selaku badan hukum kepada Penggugat, karena hal tersebut tidak ada berkaitan dengan jual beli tanah dalam perkara *a quo*.

**TENTANG SITA JAMINAN (REVINDICATOIR BESLAG) TERHADAP SELURUH BANGUNAN-BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH A QUO**

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita poin 15 dan petitum poin 5, karena tidak beralasan secara hukum;

15. Bahwa menurut **M. Yahya Harahap** dalam bukunya "hukum acara perdata" halaman 388 menjelaskan:

*"Syarat pokok atau alasan utama yang mesti dinilai pengadilan atas permintaan sita revindikasi. Merujuk kepada ketentuan Pasal 226 Ayat (1) HIR, Pasal 714 Rv:*

a. *Obyek sengketa adalah barang bergerak*

*Pasal 226 Ayat (1) HIR mengatakan, objek sita revindikasi adalah barang bergerak. Dengan demikian, objeknya barang bergerak yang berada di tangan tergugat*

b. *Pemohon adalah pemilik barang*

c. *Barang berada di bawah penguasaan tergugat tanpa hak berdasar jual-beli maupun pinjam"*

(ket: cetak miring ditambahkan penulis)

16. Maka sudah tegas sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 226 Ayat (1) HIR, syarat pokok untuk dapat dimintakan sita revindikasi yaitu hanya terhadap barang bergerak saja, yang mana dalam hal ini yang dimintakan oleh Penggugat adalah tanah milik Penggugat. Hal tersebut sangat lah keliru dan sudah sepantasnya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak hal tersebut.

*Halaman 15 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



**TENTANG TERGUGAT I DIHUKUM UNTUK MEMBAYAR BIAYA PERKARA**

17. Bahwa oleh karena tidak terbukti Tergugat I melakukan wanprestasi kepada Penggugat maka petitum poin 6 haruslah ditolak. Berdasarkan seluruh uraian yang tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

**Subsida**

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

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak ada menyampaikan jawaban, dan tidak ada datang menghadap di persidangan ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 4 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 11 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk a.n. Aisyah NIK. 320413606650009, diberi tanda P – 1 ;
2. Fotokopi Surat Pernyataan Bersama Para Ahli Waris, diberi tanda P – 2 ;
3. Fotokopi Surat Letter C Kohir No. 1271 a.n Memed Rohaya, diberi tanda P – 3 ;
4. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 04 Februari 2022, diberi tanda P – 4 ;
5. Fotokopi Surat Pengakuan Hutang Nomor : 01/SPK/Sompok/II/2022, diberi tanda P – 5 ;

*Halaman 16 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



6. Fotokopi Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah tanggal 16 April 2021, diberi tanda P – 6 ;

Fotokopi bukti surat P-1, P-2, P-3, P-5, P-6, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan P-4 telah dicocokkan dengan fotokopi tanpa diperlihatkan Aslinya, dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan saksi sebagai berikut;

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

Bahwa Saksi menjadi saksi karena ada masalah sengketa tanah;

- Bahwa Tanah yang disengketakan adalah tanah milik Penggugat atau ibu Aisyah ;

- Bahwa luas tanah tersebut adalah 36 tumbak atau kurang lebih 504 m2 ;

- Bahwa Saksi lupa berapa nomor persil tanah tersebut ;

- Bahwa Saksi sebagai penggarap tanah tersebut ;

- Bahwa Saksi menggarap tanah milik Penggugat tersebut sudah kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun;

- Bahwa sejak tahun 2020 tanah tersebut sudah tidak Saksi garap lagi karena sudah dijual oleh Penggugat ;

- Bahwa setahu setahu Saksi tanah tersebut sudah dijual kepada pak Fajri Budiman atau Tergugat;

- Bahwa Ibu Aisyah atau Penggugat menjualnya per tumbaknya Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atau seharga Rp. 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) ;

- Bahwa pembayarannya belum lunas, baru dibayar Rp. 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) itupun dengan cara dicicil, pembayaran pertama Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kedua Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pembayaran yang ketiga dengan cara transfer Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) ;

*Halaman 17 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui pembayaran tersebut karena pembayaran pertama dan pembayaran kedua cash melalui Saksi, sedang pembayaran yang ketiga secara transfer ;
- Bahwa Pembayaran tanah tersebut belum lunas, Tergugat janjinya akan melunasi tanah tersebut setelah panen, tetapi menurut bu Aisyah atau Penggugat sampai sekarang sisa pembayaran tanah tersebut belum dibayar ;
- Bahwa Sisa yang belum dibayarkan sejumlah Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada saat jual beli tidak ada PPAT atau Notaris ;
- Bahwa dulu tanah tersebut sawah, sekarang sudah ada bangunan rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah surat pernyataan maupun surat pengakuan hutang;
- Bahwa rumah tersebut kosong tidak ada yang menempati;
- Bahwa Pak Memet adalah ayahnya ibu Aisyah, Koher tanah tersebut adalah atas nama Pak Memet ;
- Bahwa pada saat transaksi bu Aisyah atau Penggugat langsung dengan Tergugat I yaitu pak Fajri ;
- Bahwa harga yang diberikan bu Aisyah atau Penggugat pertumbuhannya Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa pembayaran pertama yang menerima istri Saksi saudara Cacih, yang menyerahkan uang tersebut bukan Tergugat I melainkan pegawainya Pak Fajri atau Tergugat I yaitu Pak Dayat dan Pak Engkos ;
- Bahwa pihak Tergugat I mengatakan akan melunasinya setelah panen, Saksi tidak menayakan setelah panennya itu kapan;
- Bahwa pembayaran yang kedua, Saksi di panggil ke kantor pak Fajri atau Tergugat I, dan Tergugat I menyerahkan pembayaran kedua tersebut kepada Saksi, sedangkan pembayaran ketiga langsung di transfer ke bu Aisyah ;

*Halaman 18 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Harga tanah sesuai kesepakatan adalah Rp.270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah tersebut, yaitu:
  - Sebelah Utara : Solokan ;
  - Sebelah Selatan : Sawah ;
  - Sebelah Timur : perumahan ;
  - Sebelah Barat : Sawah ;
- Bahwa setahu Saksi pekerjaan Tergugat I adalah jual beli rumah ;
- Bahwa sejak tanah tersebut dijual tahun 2020 sudah dibangun dua rumah di atas tanah tersebut ;
- Bahwa setahu Saksi dua buah rumah yang berdiri diatas tanah tersebut kepunyaan pak Fajrian atau Tergugat I ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat Aisah dan Tergugat I Pak Fajri;
- Bahwa Saksi menjadi saksi terkait dengan masalah sengketa tanah ;
  - Bahwa Tanah yang disengketakan adalah tanah milik penggugat atau ibu Aisyah ;
  - Bahwa luas tanah tersebut adalah 36 tumbak atau kurang lebih 504 m<sup>2</sup>;
  - Bahwa Saksi lupa berapa nomor persil tanah tersebut ;
  - Bahwa Saksi bersama dengan suami Saksi (Saksi Encang) adalah penggarap tanah tersebut ;
  - Bahwa Saksi menggarap tanah milik Penggugat tersebut sudah kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun ;

*Halaman 19 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Bلب*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak tahun 2020 tanah tersebut sudah tidak Saksi garap lagi karena sudah dijual oleh Penggugat ;
- Bahwa setahu setahu Saksi tanah tersebut sudah dijual kepada pak Fajri Budiman atau Tergugat I ;
- Bahwa Ibu Aisyah atau Penggugat menjualnya per tumbaknya Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atau total seharga Rp. 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa pembayarannya belum lunas, baru dibayar Rp. 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) itupun dengan cara dicicil, pembayaran pertama Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kedua Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pembayaran yang ketiga dengan cara transfer Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) ;
- Bahwa Saksi mengetahui pembayaran tersebut karena pembayaran pertama melalui Saksi dan pembayaran kedua cash melalui suami Saksi (Saksi Encang), sedang pembayaran yang ketiga secara transfer;
- Bahwa Pembayaran tanah tersebut belum lunas, Tergugat janjinya akan, melunasi tanah tersebut setelah panen, tetapi menurut bu Aisyah atau Penggugat sampai sekarang sisa pembayaran tanah tersebut belum dibayar ;
- Bahwa sisa yang belum dibayarkan sejumlah Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada saat jual beli tidak di depan PPAT atau Notaris ;
- Bahwa dulu tanah tersebut sawah, sekarang sudah ada bangunan rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah surat pernyataan ;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat pengakuan hutang ;
- Bahwa rumah dia atas tanah sengketa tersebut sekarang kosong tidak ada yang menempati;
- Bahwa Pak Memet adalah ayahnya ibu Aisyah, di dalam kohir tanah tersebut atas nama Memet;

Halaman 20 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Bلب



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat transaksi bu Aisyah atau Penggugat langsung dengan Tergugat I yaitu pak Fajri ;
- Bahwa Harga yang diberikan bu Aisyah atau Penggugat pertumbuhannya Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa pembayaran pertama yang menerima Saksi, yang menyerahkan uang tersebut bukan Tergugat I melainkan pegawainya Pak Fajri atau Tergugat I, yaitu Pak Dayat dan Pak Engkos;
- Bahwa pihak Tergugat I mengatakan akan melunasinya setelah panen, Saksi tidak menayakan setelah panennya itu kapan;
- Bahwa pembayaran yang kedua, suami Saksi saksi Encang di panggil ke kantor pak Fajri atau Tergugat I, dan Tergugat I menyerahkan pembayaran kedua tersebut kepada suami Saksi, sedangkan pembayaran ketiga langsung di transfer ke bu Aisyah ;
- Bahwa harga tanah pada saat kesepakatan adalah Rp.270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) ;
- Bahwa setahu Saksi pekerjaan Tergugat I adalah jual beli rumah ;
- Bahwa Sejak tanah tersebut di jual tahun 2020 sudah dibangun dua rumah diatas tanah tersebut ;
- Bahwa setahu Saksi dua buah rumah yang berdiri diatas tanah tersebut kepunyaan pak Fajrian atau Tergugat I ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut, yaitu:
  - Sebelah Utara : Solokan ;
  - Sebelah Selatan : Sawah ;
  - Sebelah Timur : perumahan ;
  - Sebelah Barat : Sawah;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan alat bukti surat sebagai berikut;

*Halaman 21 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Bلب*



1. Fotokopi Kwitansi Pembayaran DP tanah a quo yang dibayarkan oleh Tergugat I dan diterima oleh ibu Cacih tanggal 15 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda TI – 1 ;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran sebidang sawah yang dibayarkan oleh Tergugat I dan diterima oleh ibu Cacih tanggal 20 September 2020, diberi tanda TI – 2 ;
3. Fotokopi bukti transfer tanggal 5 Oktober 2020, diberi tanda TI – 3 ;

Fotokopi bukti surat TI-1 dan TI-2, tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan TI-3 telah di cocokkan sesuai dengan print out, dan bukti-bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I di persidangan tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 8 November 2022, Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pada saat kesempatan penyampaian jawaban pertamanya, Tergugat I telah mengajukan berbagai eksepsi yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

A.-----  
**GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KELIRU (ERROR IN PERSONA);**

-----  
Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);



B.-----  
GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK JELAS  
(*OBSCUUR LIBEL*);

-----  
Petitum Penggugat yang meminta pembatalan atas jual beli secara sepihak adalah betentangan dengan kaidah hukum yang mengakibatkan gugatan menjadi kabur;

-----  
Bahwa antara posita dengan petitum dalam gugatan perkara a quo tidak sejalan;

-----  
Posita dan petitum tidak tegas, yang mengakibatkan multitafsir terkait siapa pihak yang dituju dalam gugatan a quo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

**Ad.A. Gugatan yang diajukan Penggugat Keliru (Error in persona)**

**Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat I pada pokoknya mendalilkan:

1.-----

Penggugat tidak menarik seseorang yang bernama CACIH sebagai salah satu yang mewakili Penggugat dalam bertransaksi jual beli tanah dengan Tergugat II. CACIH merupakan seorang yang ditunjuk oleh Penggugat untuk mengurus dan mengelola tanah dalam perkara a quo;

2.-----

Penggugat seharusnya juga menarik Saudara HERIYANTO sebagai pihak dalam gugatan a quo, karena dalam Posita 9 menegaskan saudara HERIYANTO bertindak berdasarkan suarat kuasa tanggal 4 Februari 2022 yang menurut Penggugat dalam dalilnya mewakili kepentingan Tergugat dalam membuat Surat Pengakuan Hutang Nomor 01/SPK/Sompok/III/2022 tertanggal 7 Februari 2022;

Halaman 23 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Bلب



3.-----

Karena masih terdapat beberapa pihak yang seharusnya ditarik menjadi Tergugat dan Turut Tergugat pada perkara *a quo*, menyebabkan gugatan mengandung cacat formil karena gugatan kurang pihak. Oleh karena terbukti gugatan Penggugat kurang pihak, maka beralasan secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan DITOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan:

1.-----

Terkait dengan saudari Cacih, sedari awal Tergugat I baik secara pribadi maupun melalui orang-orang suruhannya telah mengetahui dengan jelas bahwa Penggugat adalah pemilik dari tanah yang dimaksud dalam perkara *a quo* yang mana saudara Cacih sebagaimana Penggugat sampaikan dalam gugatan hanya merupakan perantara karena seluruh transaksi dilakukan langsung antara Tergugat I dan Penggugat, hal ini juga dimungkinkan dikarenakan beberapa waktu sebelumnya Tergugat juga membeli sebagian tanah yang masih dalam persil yang sama dengan milik Penggugat yaitu Persil Nomor 124 S.II.Blok Kalong Kaler seluas kurang lebih 36 tumbak dari keseluruhan total kurang lebih 72 tumbak. Jadi sudah tepat kiranya saudari Cacih tidak Penggugat ikut sertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, namun hanya sebagai saksi;

2.-----

Bahwa terkait dengan saudara Heriyanto sebagaimana Tergugat I sampaikan dalam jawabannya juga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* juga kurang tepat dikarenakan sedari awal Penggugat menjalin komunikasi dengan Tergugat I juga sudah selalu dan hampir pasti juga dihadiri oleh saudara Heriyanto, hal ini juga dimungkinkan dikarenakan bersama dengan bapak Kosasih, Heriyanto adalah orang yang paling sering Penggugat temui di lapangan, karena setelah sekitar bulan Oktober 2020 Tergugat I susah ditemui dan dihubungi bahkan terkesan menghindar;

*Halaman 24 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Bllb*



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I di atas, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pada dasarnya Penggugat memiliki hak untuk menentukan siapa saja yang akan dijadikan sebagai pihak Tergugat/Turut Tergugat dalam mengajukan gugatannya. Namun demikian, dalam keadaan tertentu tidak disertakannya pihak lain sebagai pihak dapat menyebabkan gugatan mengandung cacat formil, karena gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat mendalilkan telah menjual tanah miliknya kepada Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II belum membayar keseluruhan dari nilai jual-beli tanah yang disepakati, karenanya Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat I dan Tergugat II. Petitum-petitum yang dimintakan Penggugat tidak ada hubungannya dengan Saudara Cacih yang menjadi perantara jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II maupun Saudara Hariyanto yang didalilkan Penggugat pernah mewakili kepentingan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan pembayaran jual beli tanah tersebut, sehingga dengan tidak dijadikannya Saudara Cacih dan Saudara Hariyanto sebagai pihak, tidak menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak;

**Ad.B. GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat I pada pokoknya mendalilkan:

**Petitum Penggugat yang meminta pembatalan atas jual beli secara sepihak adalah bertentangan dengan kaidah hukum yang mengakibatkan gugatan menjadi kabur**

1.-----

Bahwa Petitum poin 4 gugatan Penggugat menyebutkan: "*Menyatakan proses jual beli tanah milik Penggugat dengan nomor persil 124.S.II blok Kalong Kaler Kohir 1271 atas nama Memet Rohaya seluas 504m2 di Desa Sangkan Hurip Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung Jawa Barat adalah batal demi hukum*";

Halaman 25 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Bll



2.-----

Bahwa Menurut hukum permintaan atau petitum yang diajukan oleh Penggugat adalah keliru, karena berdasarkan kaidah hukum tentang **pembatalan perjanjian secara sepihak adalah termasuk dalam perbuatan melawan hukum bukan wanprestasi**. Hal tersebut sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1051K/Pdt/2014**.

**Bahwa antara posita dengan petitum dalam gugatan perkara a quo tidak sejalan**

3.-----

Penggugat dalam Petitum poin 3 menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi, akan tetapi Penggugat tidak tegas dan jelas menguraikan Tergugat wanprestasi terkait hal apa. Karena dalam posita Penggugat menguraikan 2 hal berbeda, di satu sisi Penggugat menguraikan mengenai tidak dipenuhinya prestasi terkait jual beli sebagaimana dijelaskan dalam Posita poin 8, dan di sisi lain Penggugat menguraikan mengenai tidak dipenuhinya prestasi atas surat pengakuan hutang sebagaimana dijelaskan dalam Posita poin 10.

**Posita dan petitum tidak tegas, yang mengakibatkan multitafsir terkait siapa pihak yang dituju dalam gugatan a quo;**

4.-----

Bahwa Gugatan tidak menyebutkan secara spesifik dan tegas siapa pihak yang dituju dalam gugatan *a quo*, hal tersebut dapat dilihat dalam Posita 5, Posita 8, posita 9 poin 1 dan 2, posita 14, posita 15, dan Petitum 3, Dengan penggunaan kata "**Tergugat I dan/atau Tergugat II**" di dalam kalimatnya, yang mana hal tersebut menjadi tidak jelas dan terlihat keraguan Penggugat dalam menyusun gugatannya;

5.-----

Bahwa hal tersebut menjadi rancu dan **membuat gugatan menjadi kabur dan tidak jeLas serta tegas** terkait siapa pihak yang akan dituju oleh Penggugat, karena Tergugat I dan Tergugat II merupakan pihak berbeda, di satu sisi Tergugat I merupakan perorangan, disisi lain Tergugat II merupakan badan hukum;

*Halaman 26 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



6.-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan adanya ketidaksesuaian antara posita dan petitum dalam gugatan Penggugat, maka beralasan bagi Majelis Hakim Yang Mulia untuk MENOLAK gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvanklijke Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa perkara a quo adalah berawal dari ketidakmampuan Tergugat I untuk memenuhi prestasinya terkait dengan pembelian tanah milik Penggugat yang mana hal tersebut tidak diikat dalam satu bentuk perikatan apapun secara hukum, hanya berdasarkan kepercayaan saja, karena sedari awal Tergugat I selalu menjanjikan untuk menyelesaikan prestasinya paling lama di akhir tahun 2020;
2. Bahwa setelah jangka waktu yang disepakati terlewat bahkan hampir dua tahun keterlambatan, dibuatkanlah suatu perikatan secara bawah tangan yang merujuk pada tidak dipenuhinya prestasi oleh Tergugat I terkait jual beli tanah yang pada akhirnya oleh kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat I) dianggap sebagai utang sehingga dibuatkan surat pengakuan hutang sebagaimana dimaksud dalam perkara a quo;
3. Jadi kurang tepat jika Tergugat mengatakan gugatan perkara a quo tidak jelas atau kabur, karena justru gugatan a quo yang didalilkan oleh Penggugat disusun atas rangkaian peristiwa dan dasar yang saling bersesuaian antara satu sama lain;
4. Bahwa Penggugat tidak pernah menghentikan atau membatalkan Perjanjian secara sepihak sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat I dalam Jawabannya sehingga harus dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena bagaimanapun Pasal 1338 KUHPdata mensyaratkan perjanjian yang sah harus berdasarkan kesepakatan para pihak pun begitu dengan pembatalan, sehingga sangat keliru dan tendensius jika mengatakan Penggugat membatalkan Perjanjian secara sepihak,

Halaman 27 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb



5. Bahwa Penggugat dalam perkara a quo menarik dan melibatkan Tergugat II untuk dimintakan pertanggungjawaban adalah juga sudah sangat tepat baik itu sendiri-sendiri dengan Tergugat I maupun secara kolektif, sebab sejak diakui oleh Tergugat I bahwa Tergugat II adalah kepunyaan Tergugat I yang mana dia sendiri adalah Direktur Utama dan Penanggung Jawab Perseroan, maka dalil Tergugat yang mengatakan bahwa Petitum Penggugat tidak tegas terkait dengan siapa pihak yang dituju dalam perkara a quo adalah tidak tepat sama sekali, karena justru Petitum Penggugat akan membuka kotak Pandora sejauh mana keabsahan Tergugat II sebagai Badan Hukum dan keterlibatannya dalam perkara a quo;

6. Bahwa siapa yang dituju dalam perkara a quo sebenarnya tidak menjadi begitu penting jika Tergugat I maupun Tergugat II dari awal berniat baik untuk menyelesaikan transaksi jual beli sesuai dengan komitmen yang disepakati, jadi dalil yang disampaikan dalam jawaban Tergugat menurut hemat Penggugat hanya semakin menunjukkan bahwa baik Tergugat I dan Tergugat II tidak kompeten dan tidak memiliki niat baik untuk menyelesaikan permasalahan dan cenderung berusaha untuk menghindari tanggung jawab karena siapapun yang dituju baik Tergugat I maupun Tergugat II ataupun Tergugat I dan II maka semua juga akan bermuara pada Tergugat I karena Faktanya sebagaimana yang tadi Penggugat sampaikan di point sebelumnya Tergugat II adalah Perseroan Terbatas yang Penanggung Jawab dan Direktur Utamanya adalah Tergugat I sendiri;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I di atas, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1266 KUHPerdata menyebutkan: *“syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan tergugat, memberikan suatu jangka*

Halaman 28 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb



*waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan”;*

Bahwa ketentuan diatas memberikan hak kepada salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik untuk mengajukan gugatan pembatalan perjanjian kepada Hakim apabila mendapati pihak lain tidak memenuhi kewajibannya;

Menimbang, bahwa disamping itu, dalam hal ini Majelis menilai bahwa Tergugat I kurang tepat dalam memahami kaedah hukum bahwa “penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak adalah merupakan perbuatan melawan hukum’. Yang dimaksud kaedah hukum ini adalah apabila salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik membatalkan atau menghentikan perjanjiannya secara sepihak tanpa melalui Hakim (pengadilan), maka perbuatan tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, bukan sebagai wanprestasi. Dalam perkara a quo, Penggugat mengajukan pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat I dan Tergugat II ke pengadilan atas dasar Tergugat I dan Tergugat dinilai wanprestasi, sehingga dengan demikian telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku (Pasal 1266 KUHPerduta) dan sama sekali tidak menyalahi kaedah hukum yang ditentukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi Tergugat I lainnya, yaitu bahwa antara posita dengan petitum dalam gugatan perkara a quo tidak sejalan dan posita serta petitum tidak tegas, yang mengakibatkan multitafsir terkait siapa pihak yang dituju dalam gugatan a quo, hal tersebut menurut penilaian Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara dan karenanya akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-ekspesi Tergugat I tidak beralasan hukum dan karenanya dinyatakan ditolak;

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat meminta agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah wanprestasi kepada Penggugat karena tidak melunasi pembayaran atas tanah yang dibeli Tergugat I dan Tergugat II dari Penggugat;

*Halaman 29 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Bلب*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari secara saksama dalil-dalil gugatan pihak Penggugat maupun dalil-dalil sangkalan pihak Tergugat I, maka terdapat dalil-dalil pihak Penggugat yang telah menjadi tetap, terdapat pula dalil-dalil pihak Penggugat yang belum tetap;

Menimbang, bahwa dalil-dalil pihak Penggugat yang telah menjadi tetap karena tidak disangkal oleh pihak Tergugat atau setidaknya tidaknya telah disangkal tanpa alasan yang cukup, pada pokoknya adalah:

- Bahwa pada sekitar tahun 2020 berawal dari ketika Tergugat I yang dalam hal ini mengaku sebagai pemilik dan pengelola sebuah perusahaan yang bergerak di bidang properti (Tergugat II) datang menemui Saudari Cacih yang dalam hal ini adalah orang yang ditunjuk oleh Penggugat untuk mengurus dan mengelola sebidang tanah bidang sebanyak 36 tumbak seluas kurang lebih 504 M<sup>2</sup> yang berdiri di atas alas hak dengan Nomor Persil 124.S.II Blok Kalong Kaler, Kohir 1271 atas nama Memed Rohaya dan menawarkan untuk membeli tanah tersebut dengan harga sebesar Rp.270.000.000,00 (duaratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa kemudian sehubungan dengan penawaran dari Tergugat I tersebut, saksi Cacih kemudian menyampaikan kepada Penggugat terkait dengan rencana pembelian tersebut dan oleh Penggugat kemudian disetujui dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp.270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa untuk menindaklanjuti kesepakatan tersebut Tergugat I membayarkan uang muka sebanyak 3 (tiga) kali sebesar Rp.120.000.000,00 (seratus duapuluh juta rupiah) dengan rincian:
  - Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 16 Juni 2020;
  - Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September 2020;
  - Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September 2020 ;

Yang mana keseluruhan pembayaran tersebut diserahkan Tergugat I kepada saudari Cacih, dengan ketentuan sisa pembayaran uang pembelian tanah milik PENGUGAT akan diselesaikan oleh TERGUGAT I selambat-lambatnya di akhir tahun 2020;

- Bahwa hingga saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak melunasi sisa pembayaran tanah tersebut, meski telah beberapa kali diingatkan oleh Penggugat agar segera melunasinya;

*Halaman 30 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedangkan dalil-dalil gugatan pihak Penggugat yang telah disangkal oleh pihak Tergugat I sehingga belum menjadi tetap, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi pembayaran jual beli tanah kepada Penggugat;
- Bahwa pada bulan Februari 2022, Penggugat melalui kuasanya dan Pihak Tergugat melalui saudara Heriyanto berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 4 Februari 2022 mengadakan pertemuan untuk membuat surat pengakuan hutang secara di bawah tangan yang dituangkan ke dalam Surat Pengakuan Hutang No 01/SPK/Sompok/II/2022 tertanggal 7 Februari 2022 yang pada intinya menyatakan bahwa;
  - Bahwa Pihak Pertama (Tergugat I dan/atau Tergugat II) mengakui telah berhutang sebesar Rp.165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) yang terdiri dari Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sisa pembayaran pembelian tanah milik Pihak Kedua (PENGUGAT) dan Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sebagai kompensasi keterlambatan, yang mana nilai tersebut akan dibayarkan melalui 3 (tiga) termin pembayaran masing-masing Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) di tanggal 28 Februari 2022, 31 Maret 2022, dan 30 April 2022 dan/atau pelunasan dari keseluruhan termin pembayaran selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2022;
  - Bahwa dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah jatuh tempo pelunasan pembayaran hutang pembelian tanah milik Pihak Kedua (Penggugat) Pihak Pertama (Tergugat I dan/atau Tergugat II) tidak juga melunasi hutangnya sebagai pelunasan pembelian tanah milik Pihak Kedua (Penggugat) maka jual beli dianggap batal dan seluruh uang muka yang telah dibayarkan oleh Pihak Pertama (Tergugat I dan/atau Tergugat II) akan dianggap hangus dan menjadi milik Pihak Kedua (Penggugat) sepenuhnya;

Menimbang, bahwa di lain pihak, Tergugat I mengajukan dalil-dalil sangkalan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I tidak melakukan wanprestasi kepada Penggugat. Dalam prosesnya Penggugat menjanjikan surat-surat tanah dalam bentuk Akta Jual Beli, namun faktanya surat-surat kepemilikan tanah Penggugat

*Halaman 31 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*

#### 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)



adalah masih dalam bentuk Letter C / Kohir, sehingga Tergugat I menjadi ragu apakah legalitas kepemilikan tanah Penggugat adalah benar milik Penggugat, Peristiwa tersebut dibuktikan dengan alas hak dengan nomor persil 124.S.II Blok Kalong Kaler, Kohir 1271 adalah atas nama Memed Rohaya bukan atas nama Penggugat. Selanjutnya hingga diajukannya gugatan ini Tergugat I belum dan/atau tidak diberikan fotokopi tentang kepemilikan tanah milik Penggugat tersebut, sehingga wajar kiranya Tergugat I meminta legalitas kepemilikan tanah Penggugat untuk dilakukan pengecekan, maka berdasarkan hal tersebut tidak beralasan Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan wanprestasi;

- Bahwa Surat Pengakuan Utang No 01/SPK/Sompok/III/2022 tanggal 7 Februari 2022 haruslah dinyatakan batal demi hukum karena tidak mengikat kepada tergugat I. Terhadap Surat Pengakuan Utang tersebut yang dinyatakan oleh Penggugat tersebut tidak ditandatangani oleh Tergugat I melainkan dibuat dan ditandatangani oleh saudara Heriyanto (tidak dijadikan pihak oleh Penggugat), maka adalah keliru Penggugat meminta agar Tergugat I tunduk terhadap Surat Pengakuan Utang tersebut;

- Bahwa dengan dimintakannya surat pengakuan utang sah menurut hukum oleh Penggugat, maka secara tidak langsung Penggugat mengakui surat pengakuan utang tersebut merupakan kesepakatan atas jual beli a quo, namun faktanya surat pengakuan utang tersebut dibuat oleh saudara Heriyanto (tidak dijadikan pihak oleh Penggugat) bukan oleh Tergugat I. Dengan demikian terbukti surat pengakuan utang tersebut tidak mengikat secara hukum kepada Tergugat I, dan beralasan secara hukum Tergugat I menolak keberadaan Surat Pengakuan Utang tersebut;

Menimbang, bahwa dari apa yang terurai di atas, maka yang menjadi pokok sengketa/persoalan utama yang harus diselesaikan terlebih dahulu karena akan menentukan terhadap dalil-dalil gugatan yang lain, adalah:

**“Apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena tidak melunasi sisa pembayaran tanah ?**

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil pihak Penggugat disangkal oleh Tergugat I, maka sesuai ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdara, Penggugat berkewajiban membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat dapat mengajukan bukti lawan/sangkalannya (*tegen bewijs*);

*Halaman 32 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan pokok sengketa yang dipermasalahkan para pihak sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok sengketa di atas, maka yang harus dibuktikan oleh pihak Penggugat adalah bahwa **“Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat karena tidak melunasi sisa pembayaran tanah”**, sebaliknya pihak Tergugat I harus membuktikan dalil sangkalannya bahwa **“pihak Tergugat tidak melakukan wanprestasi kepada Penggugat”**;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* Majelis terlebih dahulu akan menguraikan bukti-bukti yang diajukan pihak Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P-1 (Fotokopi Kartu Tanda Penduduk a.n. Aisyah NIK. 320413606650009, menunjukkan identitas dari Penggugat Aisyah;

Menimbang, bahwa bukti P-2 (berupa Fotokopi Surat Pernyataan Bersama Para Ahli Waris tertanggal 8 Juni 2022) menunjukkan bahwa para Ahli Waris dari Almarhum Bapak Memed dan Almarhumah Encah, yang terdiri dari Oom Komariah, Yaya Rohaya, Sarip Hidayat, dan Aisyah (Penggugat) membuat surat pernyataan bahwa semasa hidupnya Almarhum Memed dan Almarhumah Encah meninggalkan objek waris berupa tanah, salah satunya adalah sebuah bidang tanah 36 tumbak seluas 504 M2 yang berdiri di atas persil No. 124.S.II, Blok Kalong Kaler Kohir No. 1271 atas nama Memed Rohaya. Para Ahli Waris tersebut sepakat menyatakan bahwa segala hal terkait dengan pengurusan, penguasaan, pemanfaatan, dan pemilikan atas sebidang tanah 36 tumbak seluas 504 M2 tersebut diserahkan sepenuhnya kepada Saudari Aisyah (Penggugat);

Menimbang, bahwa Bukti P-3 (Fotokopi Surat Letter C Nomor Koher 1271 atas nama Memed Rohaya), menunjukkan beberapa bidang tanah, tertulis atas nama Memed Rohaya, antara lain Persil No. 124 S.II. Bukti surat ini tidak ada disertakan aslinya;

Menimbang, bahwa Bukti P-4 (Fotokopi Surat Kuasa tanggal 04 Februari 2022), menunjukkan bahwa Saudara Fajri Budiman memberikan Kuasa kepada Heriyanto untuk penyelesaian sisa pembayaran lahan seluas 36 tumbak di lokasi Kp. Sompok RW 21 Desa Sankanhurip dengan pemilik a/n. Ibu Aisyah. Bukti surat ini tidak disertakan aslinya;

*Halaman 33 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Bukti P-5 (Fotokopi Surat Pengakuan Hutang Nomor: 01/SPK/Sompok/II/2022 tanggal 7 Februari 2022), menunjukkan bahwa Heriyanto dalam hal ini bertindak dalam kapasitasnya selaku perwakilan dari PT. Bumi Rinjani Jaya (Pihak Pertama), dan Andro Sebastian Silitonga, S.H., dalam kapasitasnya selaku penerima Kuasa dari Ibu Aisyah (Pihak Kedua) telah membuat kesepakatan antara lain sebagai berikut:

- Pihak Pertama benar-benar telah sah berhutang uang sejumlah Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) kepada pihak kedua;
- Pihak Pertama dengan ini menyatakan mendapatkan uang sejumlah Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) tersebut adalah disebabkan karena Pihak Pertama belum melunasi sisa pembayaran dari pembelian sebidang tanah dengan Persil 124.S.II Blok Kalong Kaler, Koher Nomor 1271, seluas 36 tumbak atau sama dengan 504 M2 milik Pihak Kedua;
- Pihak Pertama berjanji akan melunasi seluruh hutangnya sebesar Rp.165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) tersebut kepada Pihak Kedua dalam jangka waktu selambat-lambatnya pada tanggal 30 April 2022;
- Apabila pada tanggal 30 April 2022 Pihak Pertama lalai dan belum melakukan pelunasan pembayaran hutangnya kepada Pihak Kedua, maka Pihak Pertama bersedia dikenakan denda sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari dengan keterlambatan maksimal selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak tanggal 30 April 2022;
- Apabila dalam waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah jatuh tempo 30 April 2022 dan pelunasan terhadap sisa pembayaran hutang tersebut Pihak Pertama tidak juga melunasi hutangnya (lalai), maka Pihak Pertama siap dan bersedia untuk mempertanggungjawabkan secara hukum dan Pihak Pertama juga siap menerima bahwa kesepakatan jual beli tersebut dianggap batal dan uang yang telah diterima oleh Pihak Kedua sebagai DP (Down Payment) sebesar Rp. 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) akan dianggap hangus dan sepenuhnya menjadi milik Pihak Kedua;

Menimbang, bahwa Bukti P-6 (Fotokopi Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah tanggal 16 April 2021 yang dibuat oleh Saudara Cacih), menunjukkan bahwa Saudara Cacih menerangkan bahwa Aisyah (Pihak Kedua) adalah

*Halaman 34 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik sebidang tanah dengan Persil 124.S.II Blok Kalong Kaler, Koher Nomor 1271, seluas 36 tumbak atau sama dengan 504 M2. Pihak Kedua sejak beberapa tahun yang lalu telah memberikan kuasa kepada Pihak Pertama untuk mengurus, menjaga, dan menjual tanah tersebut, sehingga Pihak Pertama diberikan wewenang oleh Pihak Kedua untuk membuat kesepakatan dan bernegosiasi serta menerima pembayaran apabila ada pihak yang ingin menawar dan membeli tanah tersebut;

Menimbang, bahwa di samping mengajukan bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu Saksi ENCANG dan Saksi CACIH;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan menguraikan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti T-1 (Fotokopi Kwitansi Pembayaran DP tanah tertanggal 15 Juni 2020), menunjukkan adanya bukti pembayaran DP Tanah seluas 36 tumbak sejumlah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh Bpk Pajri Budiman (Tergugat I) dan diterima oleh ibu Cacih tertanggal 15 Juni 2020 dengan disaksikan oleh Eneang dan Kosasih;

Menimbang, bahwa bukti T-2 (Fotokopi Kwitansi Pembayaran sebidang sawah tertanggal 20 September 2020), menunjukkan adanya bukti pembayaran atas sebidang Tanah di Sompok seluas kurang lebih 38 tumbak sejumlah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh Bpk Pajri (Tergugat I) dan diterima oleh Ibu Cacih tertanggal 20 September 2020;

Menimbang, bahwa bukti T-3 (Fotokopi bukti transfer tertanggal 5 Oktober 2020), menunjukkan adanya transfer uang dari rekening No. 8105498221 ke rekening No. 3371586456 atas nama Chrispian Natanael S uang sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat I di persidangan tidak mengajukan bukti Saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak pernah hadir di persidangan, tidak ada mengajukan jawaban/sangkalan dan juga tidak ada mengajukan alat bukti apapun;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menyelesaikan pokok sengketa kedua belah pihak tersebut, Majelis akan mempertimbangkan dan memberikan penilaian yuridis terhadap alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan, yang akan dijadikan dasar untuk menentukan suatu keadaan

*Halaman 35 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum apakah dalil-dalil gugatan pihak Penggugat beralasan menurut hukum sehingga gugatan dikabulkan, ataukah sebaliknya dalil-dalil sangkalan Tergugat I yang lebih beralasan menurut hukum, sehingga gugatan pihak Penggugat ditolak karenanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tetap sebagaimana dikemukakan di atas, diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa pada sekitar tahun 2020 berawal dari ketika Tergugat I yang dalam hal ini mengaku sebagai pemilik dan pengelola sebuah perusahaan yang bergerak di bidang properti (Tergugat II) datang menemui Saudari Cacih yang dalam hal ini adalah orang yang ditunjuk oleh Penggugat untuk mengurus dan mengelola sebidang tanah bidang sebanyak 36 tumbak seluas kurang lebih 504 M<sup>2</sup> yang berdiri di atas alas hak dengan Nomor Persil 124.S.II Blok Kalong Kaler, Kohir 1271 atas nama Memed Rohaya dan menawarkan untuk membeli tanah tersebut dengan harga sebesar Rp.270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa kemudian sehubungan dengan penawaran dari Tergugat I tersebut, saksi Cacih kemudian menyampaikan kepada Penggugat terkait dengan rencana pembelian tersebut dan oleh Penggugat kemudian disetujui dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp.270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa untuk menindaklanjuti kesepakatan tersebut Tergugat I membayarkan uang muka sebanyak 3 (tiga) kali sebesar Rp.120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian:
  - Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 16 Juni 2020;
  - Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan September 2020;
  - Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan Oktober 2020 ;
- Bahwa hingga saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak melunasi sisa pembayaran tanah tersebut, meski telah beberapa kali diingatkan oleh Penggugat agar segera melunasinya;

Menimbang, bahwa Bukti P-1 (KTP Penggugat), P-2 (Surat Pernyataan Bersama Ahli Waris), Bukti P-3 (Surat Letter C Kohir 1271 an. Memed Rohaya), dan P-6 (Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah), bukti-bukti tersebut tidak ada satupun yang menguraikan atau memperjelas peristiwa hukum perjanjian jual

*Halaman 36 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*

#### 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)



beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, kapan terjadinya kesepakatan dan kapan uang pembayaran jual beli tersebut harus dilunasi;

Menimbang, bahwa Bukti P-4 (surat Kuasa tanggal 04 Februari 2022), bukti tersebut berupa fotokopi, tidak ada ditunjukkan aslinya, dan bukti tersebut tidak ada didukung alat bukti lainnya, karena Saksi Encang dan Saksi Cacih tidak pernah mengetahui surat-surat jual beli serta bukti Surat Kuasa tersebut;

Menimbang, bahwa Bukti P-5 (Surat Pengakuan Hutang), bukti surat pengakuan ini ditandatangani oleh Heriyanto yang bertindak dalam kapasitasnya selaku perwakilan dari PT Bumi Rinjani Jaya. Kapasitas Heriyanto tersebut didasarkan pada Surat Kuasa tanggal 4 Februari 2022 (Bukti P-4). Bukti P-4 sendiri berupa fotokopi dari fotokopi yang tidak ditunjukkan aslinya dan kebenarannya tidak ada didukung oleh alat bukti lainnya. Disamping itu, dalam Bukti P-4 tersebut, pemberian kuasa kepada Heriyanto diberikan oleh Fajri Budiman dalam kapasitasnya sebagai pribadi, tidak ada keterangan sama sekali yang menunjukkan kedudukannya sebagai Direktur atau pihak yang berwenang untuk mewakili kepentingan dari PT Bumi Rinjani Jaya. Di persidangan sendiri, PT Bumi Rinjani Jaya yang dijadikan sebagai pihak Tergugat II tidak pernah hadir dan tidak ada mengutus wakilnya yang sah untuk hadir di persidangan, dan tidak ada bukti-bukti yang cukup baik dari bukti surat maupun bukti Saksi yang dihadirkan para pihak yang menunjukkan siapa yang berwenang untuk mewakili kepentingan dari PT tersebut, sehingga dengan demikian **Bukti P-5 tidak bisa dijadikan alat bukti yang sah**, karena pihak yang menandatangani surat pengakuan hutang tersebut (Saudara Heriyanto) tidak memiliki kapasitas hukum yang cukup untuk mewakili kepentingan Tergugat I maupun Tergugat II;

Menimbang, bahwa Saksi Encang dan Saksi Cacih yang dihadirkan Penggugat pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat telah menjual tanah seluas 34 tumbak atau sekitar 504 M2 kepada Tergugat I dengan harga Rp.270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah). Pembayaran belum lunas, baru dibayar Rp. 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dengan cara dicicil, pembayaran pertama Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kedua Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), keduanya melalui Saksi dan pembayaran yang ketiga dengan cara transfer Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). Sisa yang belum dibayarkan sejumlah Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), Tergugat I janjinya akan melunasi tanah tersebut setelah

*Halaman 37 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Bلب*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panen, tetapi menurut Bu Aisyah (Penggugat) sampai sekarang sisa pembayaran tanah tersebut belum dibayar;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguraikan bukti Surat yang diajukan oleh Tergugat I sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti T-1 dan T-2 (masing-masing berupa kwitansi pembayaran), dan bukti T-3 (berupa bukti transfer), ketiga bukti tersebut selaras dengan dalil tetap dan juga keterangan Saksi Encang dan Saksi Cacih, bahwa Tergugat I telah menyerahkan uang pembayaran tanah kepada Penggugat secara bertahap, yaitu tanggal 15 Juni 2020 sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), tanggal 20 September sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan 5 Oktober 20220 sejumlah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), total keseluruhan sejumlah Rp.120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tetap serta keterangan Saksi Encang dan Saksi Cacih, harga jual beli tanah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sejumlah Rp.270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), sehingga terdapat kekurangan pembayaran sejumlah Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa menurut keterangan Saksi Encang dan Saksi Cacih, kekurangan pembayaran tersebut hingga saat ini belum dilunasi. Tergugat I menjanjikan akan melunasi pembayarannya setelah panen, tetapi hingga saat ini Tergugat I belum juga melunasinya;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada keterangan Saksi Encang dan Saksi Cacih di atas, bahwa Tergugat I menjanjikan akan melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut **setelah panen** dan dengan memperhatikan fakta bahwa terakhir kali Tergugat I menyerahkan uang pembayaran jual beli tanah kepada Penggugat pada 5 Oktober 2020 (Bukti T-1, Bukti T-2, dan Bukti T-3), maka diperoleh fakta bahwa pelunasan sisa pembayaran jatuh tempo pada akhir tahun 2020 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Saksi Encang dan Saksi Cacih juga menerangkan bahwa sejak adanya perjanjian jual beli tanah tersebut, tanah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II ada membangun bangunan di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti sebagaimana diuraikan di atas, maka hubungan hukum pengikatan jual beli tanah yang ada adalah antara Penggugat dengan Tergugat I dan sama sekali tidak terdapat bukti yang

*Halaman 38 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



menunjukkan adanya hubungan hukum pengikatan jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa apakah berdasarkan keadaan belum dilunasinya pembayaran jual beli tanah tersebut oleh tergugat I menjadikan Tergugat I dan Tergugat II dapat dinyatakan wanprestasi? Terhadap keadaan wanprestasi ini, Majelis akan menguraikannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPerdata mengatur bahwa Wanprestasi adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya, R. Subekti dalam buku Hukum Perjanjian menerangkan adanya empat unsur dalam wanprestasi, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan fakta bahwa Tergugat I tidak juga melunasi sisa pembayaran uang jual beli tanah sejumlah Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat meski telah ditagih dan dilayangkan surat somasi beberapa kali, maka Tergugat I dianggap tidak melakukan apa yang yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut dapat dinyatakan sebagai wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat II apakah bisa juga dianggap telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat, Majelis dengan memperhatikan fakta hukum sebagaimana diuraian di atas, tidak melihat hubungan hukum yang cukup antara Penggugat dengan Tergugat II. Jual beli tanah dalam perkara a quo adalah antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan demikian maka terhadap petitum ketiga penggugat yang merupakan persoalan pokok dalam perkara a quo, dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi, yaitu yang dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat adalah Tergugat I;

*Halaman 39 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Bلب*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat lainnya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu, oleh karena berkaitan dengan petitum-petitum lainnya, maka akan dipertimbangkan di bagian akhir;

Menimbang, mengenai petitum kedua Penggugat yang menyatakan bahwa Surat Pengakuan Utang No 01/SPK/Sompok/II/2022 yang dibuat secara di bawah tangan pada tanggal 7 Februari 2022 adalah sah menurut hukum, sebagaimana telah Majelis pertimbangkan dalam mempertimbangkan pokok sengketa, bahwa Bukti P-5 tersebut tidak dapat dijadikan sebagai bukti yang sah, maka petitum tersebut tidak beralasan hukum dan karenanya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga, yang merupakan petitum pokok yang telah dipertimbangkan di atas dan dinyatakan beralasan hukum untuk dikabulkan, maka terhadap petitum tersebut dinyatakan dapat dikabulkan dengan perbaikan disesuaikan dengan pertimbangan hukum putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keempat menyatakan batal demi hukum proses jual beli tanah milik Penggugat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 1266 KUHPerdota menyebutkan: "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan".

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1266 KUHPerdota di atas menentukan bahwa apabila salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak lain dapat mengajukan pembatalan kepada Hakim (Pengadilan), meski syarat batal tidak diatur dalam perjanjian. Perjanjian disini dimintakan dinyatakan batal, bukan batal demi hukum sebagaimana dimintakan oleh petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I sebagaimana dalam pertimbangan pokok gugatan telah dinyatakan wanprestasi, dan walaupun tidak

*Halaman 40 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada diperjanjikan mengenai syarat batal dan di persidangan Tergugat I tidak pernah secara nyata meminta waktu untuk memenuhi kewajibannya, maka dengan demikian petitum Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan terminologi, dari batal demi hukum menjadi dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima Penggugat menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas seluruh bangunan yang telah berdiri di atas tanah milik Penggugat, oleh karena Majelis Hakim tidak pernah menetapkan Sita Jaminan atas objek tersebut, dan Penggugat tidak ada secara nyata menyetorkan uang pelaksanaan sita jaminan, maka terhadap petitum ini dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, dengan demikian petitum pertama Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat I dinyatakan telah wanprestasi, sehingga berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1238 KUHPerdara, Pasal 1266 KUHPerdara, ketentuan dalam Herziene Indonesisch Reglement (HIR), serta ketentuan perundang-undangan dan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

### Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi;
- Menyatakan proses jual beli antara Pengugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah Nomor Persil 124.S.II Blok Kalong Kaler, Kohir 1271 atas nama Memed Rohaya seluas 504 M2 di Desa Sangkanhurip Kecamatan Ketapang Kabupaten Bandung Jawa Barat adalah batal;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.490.000,00 (empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

*Halaman 41 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Senin, tanggal 21 November 2022, oleh kami, Syihabuddin, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Raden Zaenal Arief, S.H., M.H. dan Daru Swastika Rini, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb tanggal 28 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 22 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Rahayu Apriliyanti, S.H., Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Raden Zaenal Arief, S.H., M.H.

Syihabuddin, S.H., M.H.

Daru Swastika Rini, S.H.

Panitera Pengganti,

Rahayu Apriliyanti, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....B	:	Rp75.000,00;
iaya Pemberkas/ATK.....	:	
4.....B	:	Rp30.000,00;
iaya Pendaftaran Gugatan.....	:	
5.....P	:	Rp275.000,00;
anggihan .....	:	
6.....B	:	Rp40.000,00;
iaya PNBP .....	:	
7.....S	:	Rp50.000,00;

Halaman 42 dari 43 Putusan Perdata Gugatan Nomor 136/Pdt.G/2022/PN Blb

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umpah.....  
Jumlah : Rp.490.000,00;  
(empat ratus sembilan puluh ribu rupiah)