



PUTUSAN
Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Curup yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JON BENSI, umur 64 tahun, pekerjaan pensiunan PNS, bertempat tinggal di Desa Tasikmalaya No. 16, Kecamatan Curup Utara, Kabupaten Rejang Lebong, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BAHRUL FUADY, S.H., M.H.**, advokat beralamat/berkantor di jalan Imam Bonjol No. 60, Curup, Kabupaten Rejang Lebong, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2020, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. MEDI SUHANDRA, Umur 28 tahun, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Desa Tebat Tenong Luar (Pal IX), Kecamatan Bermani Ulu Raya, Kabupaten Rejang Lebong, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARIE KUSUMAH, S.H., M.H.** dan **HENDRA SAPUTRA, S.H.**, advokat beralamat/berkantor di jalan Jenderal Sudirman No. 118, Kelurahan Air Putih Baru, Kecamatan Curup Selatan, Kabupaten Rejang Lebong, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2020, sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi I;

2. DESI NATALIA WULANDARI, Umur 24 tahun, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Pal VII, Kecamatan Bermani Ulu Raya, Kabupaten Rejang Lebong, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARIE KUSUMAH, S.H., M.H.** dan **HENDRA SAPUTRA, S.H.**, advokat beralamat/berkantor di jalan Jenderal Sudirman No. 118, Kelurahan Air Putih Baru, Kecamatan Curup Selatan, Kabupaten Rejang Lebong, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2020, sebagai Turut Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi II;

3. IWAN MURSI, Umur 30 tahun, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Desa Kampung Melayu, Kecamatan Bermani Ulu, Kabupaten Rejang Lebong, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARIE KUSUMAH, S.H., M.H.** dan **HENDRA SAPUTRA, S.H.**, advokat beralamat/berkantor di jalan Jenderal Sudirman No. 118, Kelurahan Air Putih Baru, Kecamatan Curup Selatan, Kabupaten Rejang Lebong,

Halaman 1 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2020, sebagai
Turut Tergugat Konvensi II/Penggugat Rekonvensi III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 13 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Curup pada tanggal 13 Agustus 2020 dengan Nomor Register 4/Pdt.G/2020/PN Crp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 24 Februari 2019 telah terjadi kesepakatan jual beli tanah antara JON BENSI (Penggugat) selaku Pihak Pertama sebagai Penjual dengan MEDI SUHANDRA (Tergugat) selaku Pihak Kedua sebagai Pembeli; yang disaksikan dan ditanda tangani oleh SUKARDI dan IWAN MURSI (Turut Tergugat I);

2. Bahwa dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tersebut, Pihak Pertama (Penggugat) menjual tanah beserta tanam tumbuh yang ada di atasnya seluas \pm 80.000 M2 (Delapan Puluh Ribu) Meter Persegi yang terletak di Desa Purwodadi dan Desa Selamat Sudiarjo Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong kepada Pihak Kedua (Tergugat) dengan harga Rp1.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) dengan uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar paling lambat 3 (Tiga) bulan sejak perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak;

3. Bahwa sejak Surat Pernyataan Jual Beli ditanda tangani oleh kedua belah pihak, Tergugat ada mengangsur hutangnya kepada Penggugat, dengan perincian sebagai berikut:

4.1. Tanggal 24 Februari 2019	sebesar Rp50.000.000,- (uang muka)
4.2. Tanggal Februari 2019	sebesar Rp80.000.000,-
4.3. Tanggal 24 Mei 2019	sebesar Rp50.000.000,-
4.4. Tanggal 24 Mei 2019	sebesar Rp 4.500.000,-
4.5. Tanggal 24 Mei 2019	sebesar Rp1.800.000,-
4.6. Tanggal 28 Juni 2019	sebesar Rp50.000.000,-
4.7. Tanggal 7 Juli 2019	sebesar Rp50.000.000,-
4.8. Tanggal 19 Juli 2019	sebesar Rp5.000.000,-
4.9. Tanggal 22 Juli 2019	sebesar Rp9.000.000,-
4.10. Tanggal 6 Agustus 2019	sebesar Rp40.000.000,-
4.11. Tanggal 15 Agustus 2019	sebesar Rp10.000.000,-
4.12. Tanggal 20 Agustus 2019	sebesar Rp20.000.000,-

Halaman 2 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.13. Tanggal 3 September 2019 sebesar Rp10.0000.000,-

JUMLAH TOTAL Rp. 380.300.000,- (Tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus ribu rupiah);

4. Bahwa dengan demikian hutang Tergugat kepada Penggugat yang belum dibayar adalah sebesar Rp1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) – Rp380.300.000,- (Tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus ribu rupiah) = Rp619.700.000,- (Enam ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah);

5. Bahwa luas tanah Penggugat yang telah dijual kepada Tergugat sebanyak \pm 80.000 M2 (Delapan puluh ribu) Meter Persegi tersebut, terdiri dari 6 (Enam) bidang tanah yang terletak di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, yaitu:

6.1. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 329/RL tanggal 14 Oktober 2009 atas nama JON BENSI dengan Luas 17.412 M2 (Meter Persegi), yang terletak di Desa Purwodadi Marga Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong/sekarang Desa Purwodadi, Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. HARUN, INAL/sekarang tanah SUKARDI, JUM, INAL;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah JON BENSI;
- Sebelah Utara berbatasan dengan sungai merah (JON BENSI);
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah RUWAJI, JON BENSI/sekarang tanah RUWAJI;

6.2. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 364 tanggal 08 Oktober 2009 atas nama JON BENSI dengan Luas 15.476 M2 (Meter Persegi), yang terletak di Desa Purwodadi Marga Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong/sekarang Desa Purwodadi, Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah JON BENSI;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah MEDI SUHENDRA/sekarang tanah JON BENSI;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Air Merah, sawah FI'I;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah JON BENSI/sekarang tanah RUWAJI, YUDI HARTONO;

6.3. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 328 Tahun 1977 atas nama JON BENSI dengan Luas 21.068 M2 (Meter Persegi), sudah dijual seluas 10.000 M2 (Meter Persegi), tinggal sisanya seluas \pm 11.068 M2 (Meter Persegi) yang terletak di Desa Purwodadi Marga Bermani Ulu, Kabupaten Rejang

Halaman 3 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

Lebong/sekarang Desa Purwodadi, Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang

Lebong dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah JON BENSI;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah SRI SUPRPTI;
- Sebelah Utara berbatasan dengan AIR MERAH (KAMAMI);
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah SUKARTI;

6.4. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 111 tanggal 25 Agustus 2010 atas nama SRI SUPRPTI (Isteri Penggugat) dengan Luas 15.845 M2 (Meter Persegi), sudah dijual kepada RITATI seluas 5987 M2 (Meter Persegi), tinggal sisanya seluas 9858 M2 (Meter Persegi) yang terletak di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu, Kabupaten Rejang Lebong dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah JON BENSI;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah JON BENSI/RITATI;
- Sebelah Utara berbatasan dengan AIR MERAH (KAMAMI);
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah JON BENSI/sekarang SRIYONO;

6.5. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 85 tanggal 28 Desember 2009 atas nama JON BENSI dengan Luas 10.542 M2 (Meter Persegi), yang terletak di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah JON BENSI;
- Sebelah Barat berbatasan dengan sawah FI';
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah SUPARMAN;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah AIR MERAH (JON BENSI);

6.6. Sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 86 tanggal 28 Desember 2009 atas nama JON BENSI dengan Luas 14.098 M2 (Meter Persegi), yang terletak di Desa Purwodadi, Kecamatan Bermani Ulu, Kabupaten Rejang Lebong dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah ZULKARMAN,FI';
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah JON BENSI;
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah MISNI (KANCIL);
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah AIR MERAH;

6. Bahwa dari 6 (Enam) Sertifikat Hak Milik Penggugat yang akan dijual kepada Tergugat, baru 3 (Tiga) buah sertifikat yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat, yaitu:

7.1. Sertifikat Hak Milik No. 329/RL tanggal 14 Oktober 2009 atas nama JON BENSI;

7.2. Sertifikat Hak Milik No. 364 tanggal 08 Oktober 2009 atas nama JON BENSI;

Halaman 4 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

7.3. Sertifikat Hak Milik No. 328 tahun 1977 atas nama JON BENSI;

7. Bahwa sejak tanggal 24 Mei 2019, perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sudah jatuh tempo, akan tetapi ketika Penggugat akan menagih kepada Tergugat, Tergugat selalu mengelak dan meminta waktu untuk melunasi hutangnya;

8. Bahwa karena Penggugat masih memberi kesempatan Tergugat untuk melunasi hutangnya tersebut, Tergugat masih membayar angsuran hutangnya terakhir pada tanggal 03 September 2019 sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah), yang nota bene sudah lewat dari waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut;

9. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat ini menyebabkan Penggugat merasa bahwa hubungan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat sudah tidak kondusif lagi dan ingin segera diakhiri, namun sampai dengan Surat Gugatan ini diajukan bulan Agustus 2020 (24 Februari 2019 s/d Agustus 2020) sudah memakan waktu 1 (Satu) tahun 6 (Enam) bulan lamanya, Tergugat tidak juga berniat baik untuk melunasi hutangnya tersebut;

10. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau melunasi hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 619.700.000,- (Enam ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah) yang sudah jatuh tempo pada tanggal 24 Mei 2019 adalah merupakan **Perbuatan Wan Prestasi**;

11. Bahwa karena telah nyata-nyata Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Wan Prestasi (Cidera Janji) kepada Penggugat, maka adalah beralasan hukum pula apabila Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang milik Penggugat tersebut;

12. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat akan menghindarkan diri dari Gugatan ini dan untuk menjamin Tergugat akan melunasi hutangnya kepada Penggugat, maka kami Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Curup yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas barang atau harta milik Tergugat, yaitu:

13.1. 1 (satu) buah rumah dengan bentuk dinding beton, atap seng, lantai semen dengan ukuran tanah Panjang 15 Meter X Lebar 30 Meter yang di atasnya berdiri sebuah rumah dengan ukuran Panjang 6 Meter X Lebar 12 Meter, di belakang rumah terdapat bangunan dapur 2 (dua) tingkat semi permanen dengan ukuran Panjang 5 Meter X Lebar 8 Meter, yang terletak di Desa Tebat Tenong Luar (Pal IX) Kecamatan Bermani Ulu Raya Kabupaten Rejang Lebong, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Umum Perumahan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan ke TPU Desa;
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Ibu HERA;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah ALIPIA/Dokter;

Halaman 5 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

13.2. 1 (satu) unit mobil Toyota Agya warna kuning matic tahun produksi 2019 dengan No. Polisi 1821 KD;

13. Bahwa karena Gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang nyata maka Mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding atau Kasasi;

14. Bahwa karena Tergugat-tergugat yang telah nyata-nyata selalu lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada Penggugat, maka kiranya beralasan hukum pula apabila Tergugat-Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom);

15. Bahwa karena penyelesaian masalah ini tidak terselesaikan melalui jalan damai, maka kami membawa masalah ini ke Pengadilan Negeri Curup untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan dari jalur hukum inilah Penggugat berharap untuk mendapatkan keadilan;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka kami Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Curup yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR.

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Jual Beli tanah antara JON BENSI (Penggugat) selaku Pihak Pertama sebagai Penjual dengan MEDI SUHANDRA (Tergugat) selaku Pihak Kedua sebagai Pembeli tanggal 24 Februari 2019 adalah Sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau melunasi hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 619.700.000,- (Enam ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah) yang sudah jatuh tempo pada tanggal 24 Mei 2019 adalah merupakan **Perbuatan Wan Prestasi** (Cidera Janji);
4. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara bersama-sama untuk mengembalikan hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp619.700.000,- (Enam ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
5. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding atau Kasasi;
6. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya

Halaman 6 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

melaksanakan Putusan ini terhitung sejak Putusan Pengadilan Negeri Curup dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;

7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Curup;

8. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Curup yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi menghadap kuasanya atas nama BHRUL FUADY, S.H, M.H. dan Para Tergugat Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya atas nama ARIE KUSUMAH, S.H., M.H. dan HENDRA SAPUTRA, S.H.;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 September 2020, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat Konvensi yang tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Para Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

I. DALAM EXCEPTIE

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).

1. Bahwa Penggugat mendalilkan pada Posita Gugatannya angka 3 bahwa dalam surat perjanjian Jual Beli, Penggugat Menjual Sebidang Tanah dengan luas 80.000 M² atau 8 Ha.;

Halaman 7 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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 dalam kenyataannya Tanah tersebut tidak seluas 8 Ha setelah Tergugat Keberatan dengan objek tanah yang tidak sesuai tersebut penggugat mengurangi nilai penjualan tersebut dengan harga Rp700.000.000 (Tujuh Ratus juta Rupiah) dengan ukuran Objek Tanah 7,8 Ha sesuai dengan Nomor Sertifikat didalam perjanjian jual beli tanah tertanggal 24 Februari 2019;
- Bahwa dalam kenyataannya Tanah tersebut tidak juga sebanyak 7.8 Ha, Penggugat Reconvetie pada tanggal 03 September 2019 terus mempertanyakan kekurangan tanah tersebut dan tetap membayar uang kepada Tergugat sebesar Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) akan tetapi anak dari Tergugat tidak setuju apabila nilai jual tanah tersebut di kurangi menjadi Rp700.000.000 (Tujuh Ratus juta Rupiah) dan tergugat menyatakan keberatan dengan ukuran objek tanah yang tidak sesuai dengan perjanjian jual beli tanah tertanggal 24 Februari 2019;
- Hal ini membuktikan bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (**Obscuur Libel**) serta **EROR IN OBJECTO** dan haruslah Majelis Hakim memeriksa perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat **ditolak dan setidak-tidaknya tidak dapat diterima**;

2. Bahwa dalam Posita Penggugat angka 6 menyatakan Penggugat menyerahkan 6 (Enam) Sertifikat tanah kepada Tergugat.

- Bahwa Posita Tersebut Penggugat mendalilkan bahwa telah menyerahkan 6 (enam) sertitikat kepada Tergugat yang mana Sertifikat SHM tersebut bernomor: 329, 364, 328, 111, 85 dan 86;
- Bahwa dalam kenyataan nya berdasarkan Surat Perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 24 Febuari 2019, jual beli tanah tersebut seluas 80.000 M2 dan hanya ada 5 (lima) Nomor Sertifikat 3112744 (329), BK284115 (00085), BK284116 (00086), 3114658 (364), 3112743 (328), yang terletak di Desa Purwodadi dan Desa Selamat Sudiarjo Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong;
- Bahwa, sertifikat Hak Milik Nomor 111 tidak di masukan dalam perjanjian akan tetapi masuk dalam Posita Penggugat angka 6 tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan dari mana asal usulnya Sertifikat Hak Milik Nomor 111 bisa di munculkan di dalam Posita penggugat;

Halaman 8 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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)



- Kenyataan secara Fakta Hukum semua hal yang berkaitan tersebut diatas TIDAK disebutkan oleh Penggugat dalam Posita Gugatannya, maka mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi Tidak Jelas atau Kabur, dan haruslah Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* menyatakan **Gugatan Penggugat ditolak dan setidaknya tidaknya dapat diterima;**

3. Bahwa Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas, hal ini dapat dibaca dari Posita Gugatan Penggugat, yakni Posita point nomor 6 yang mengatakan bahwa Penggugat telah menjual tanah kepada TERGUGAT seluas 80.000 M² yang terdiri dari 6 Sertifikat akan tetapi di dalam petitum Penggugat angka 2 yang menyatakan bahwa surat Jual Beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tanggal 24 Febuari 2019 Tersebut sah;

- Bahwa, adanya kontradiksi antara Posita Penggugat dan Petitum Penggugat;
- Bahwa didalam Posita Gugatan Penggugat sangat kontradiktif dan tidak bersesuaian dengan Petitum Gugatan Penggugat karena didalam Posita Penggugat sama sekali tidak ada hubungan hukum terhadap Turut Tergugat I sehingga Gugatan tersebut kabur (Obscur Libel);
- Hal ini, tentang Petitum tidak sesuai dengan Posita Gugatan; sebagaimana dalam gugatan **PENGUGAT** dalam perkara *a quo*, telah diatur dalam **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 67.K/SIP/1975**. Yang menyatakan:

“Terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, karena Petitum tidak dengan Dalil-dalil Gugatan, Pemohon kasasi tidak dapat diterima dan putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan.”;

Dan juga berdasarkan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 582.K/SIP/1973** yang menyatakan : **“Karena Petitum Gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;**

4. Bahwa Petitum Penggugat pada angka 3 menyatakan bahwa Tergugat Wanprestasi (cidera janji) padahal dalam faktanya Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana objek tanah di dalam perjanjian tersebut tidak sesuai degan fakta di lapangan;

5. Bahwa Petitum **penggugat** ini **tidak ada relevansinya** dengan Posita Gugatan Penggugat, karena di dalam Posita Penggugat menyatakan bahwa

Halaman 9 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



jual beli tanah tersebut terdiri dari 6 sertifikat akan tetapi penggugat dalam petitum angka 2 meminta untuk dinyatakan sah surat perjanjian jual beli tersebut. sedangkan di dalam surat perjanjian tersebut hanya ada 5 sertifikat. dan tidak juga menjelaskan dalam positanya mengapa bisa menjadi 6 sertifikat, sehingga posita dan Petitum Penggugat tidak ada relevansi dan di nyatakan kabur;

6. Bahwa dalam Posita Penggugat tidak menjelaskan hubungan Hukum turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam Gugatan ini , sedangkan di dalam Petitum Penggugat, Penggugat meminta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara bersama-sama dengan Tergugat untuk mengembalikan Hutang kepada Penggugat;

7. Bahwa karena hal tersebut di atas Kami menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidaklah jelas atau Gugatan tersebut kabur (*obscur libel*) , maka dari itu Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Curup yang menangani perkara A quo haruslah menyatakan menolak **Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.**

B. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA:

1. Bahwa Gugatan Penggugat telah salah dan keliru yang ditujukan kepada **TERGUGAT I (*Gemis Aanhoeda nigheid*)**.

karena:

- Tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat didalam Perjanjian jual beli tanah tertanggal 24 Februari 2019.
- Bahwa Penggugat Tidak sama sekali menjelaskan dalam Positanya tentang hubungan Hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dalam Gugatan ini;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.639/K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan : **“Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”**;
- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1270/K/Pdt/1991. yang menyatakan **“Suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan pasal 1340 KUHPerdara hanya mengikat kepada**



mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak-pihak lain.

Bahwa ternyata Dalil-dalil Penggugat dalam Posita tidak sesuai dengan Fakta Hukum yang terdapat dalam Petitum, dengan kata lain Posita tidak berkesesuaian dengan Petitum nya, dimana Petitum Angka 4, Penggugat meminta Turut Tergugat I untuk bersama sama dengan Tergugat dan Turut Tergugat II mengembalikan hutangnya kepada Penggugat, padahal dalam Posita Penggugat, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan hubungan hukum Turut Tergugat I dalam Gugatan ini. Maka sudah sepatutnya **Gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima;**

2. Bahwa Gugatan Penggugat telah salah dan keliru ditujukan kepada Tergugat II, karena:

- Tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat dimana Tergugat II adalah karyawan yang bekerja dan di gaji oleh Tergugat dan hanya menjadi saksi didalam perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak sama sekali menjelaskan dalam positanya tentang hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat II dalam gugatan ini;

Bahwa ternyata Dalil-dalil Penggugat dalam Posita tidak sesuai dengan fakta hukum yang terdapat dalam Petitum, dengan kata lain Posita tidak berkesesuaian dengan Petitum nya, dimana Petitum angka 4, Penggugat meminta Turut Tergugat II untuk bersama sama dengan Tergugat dan Turut Tergugat I mengembalikan hutangnya kepada Penggugat, padahal dalam Posita Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum Turut Tergugat li dalam gugatan ini. **maka sudah sepatutnya gugatan penggugat untuk dinyatak ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima;**

3. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*plurium iltis consortium*)

1. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak menarik saksi An. Sukardi dalam Gugatannya;

- Bahwa, dalam kenyataan nya yang mengenalkan Tergugat kepada Penggugat dan memberikan informasi bahwa Penggugat ingin menjual tanahnya adalah saksi yang bernama Sukardi.

Halaman 11 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



- Bahwa di dalam gugatan perkara a quo Penggugat tidak menarik saksi Sukardi di dalam Gugatan ini.
- Bahwa karena Penggugat tidak menarik saksi Sukardi di dalam Gugatan ini maka gugatan ini dinyatakan kurang pihak (**plurium litis consortium**).

4. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR;

Bahwa Gugatan Penggugat Prematur dikarenakan Penggugat tidak pernah memberikan somasi atau mencoba berdiskusi secara kekeluargaan dengan Tergugat melainkan langsung menggugat ke Pengadilan Negeri Curup, maka sudah selayaknya **Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;**

II. DALAM POKOK PERKARA/ KONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh Dalil-dalil Gugatan Penggugat tertanggal 13 Agustus 2020, kecuali secara tegas dan jelas Tergugat Akui Kebenarannya;
2. Bahwa hal-hal yang tercantum dan terurai dalam exceptie sepanjang masih relevan, mohon dapat dianggap dan diberlakukan dalam pokok perkara/ Konvensi ini;
3. Bahwa benar pada posita gugatan butir 1 (satu) Penggugat telah terjadi kesepakatan jual beli tanah tanggal 24 Februari 2019 antara Jon Bensi selaku Pihak Pertama sebagai Penjual dengan Medi Suhandra selaku Pihak Kedua sebagai Pembeli dan Sukardi selaku Kades Desa Selamat Sidoarjo sebagai saksi I (satu) kemudian Iwan Mursi selaku Pegawai Medi Suhandra sebagai saksi II (dua) yang ditarik menjadi Turut Tergugat II dalam Perkara ini;
4. Bahwa Tergugat Menolak posita gugatan Penggugat butir 3 (tiga) yang menyatakan bahwa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tersebut, Pihak Pertama (Penggugat) menjual tanah beserta tanam tumbuhan yang ada di atasnya seluas ± 80.000 M2 (Delapan Puluh Ribu Meter Persegi) yang terletak di Desa Purwodadi dan Desa Selamat Sudiarjo Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong kepada Pihak Kedua (Tergugat) dengan harga Rp1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) dengan uang muka sebenar Rp50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar paling lambat 3 (Tiga) bulan sejak perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak, senyatanya tanah tersebut seluas 80.000 M2 (Delapan Puluh Ribu Meter Persegi) tidak ada menyatakan kurang lebih 80.000 M2 (Delapan Puluh Ribu Meter Persegi) dan sisanya akan dibayar paling lambat ± (Lebih Kurang) 3



(Tiga) bulan sejak perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak sesuai dengan isi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah yang sebenarnya;

5. Bahwa Tergugat Menolak secara tegas Posita Gugatan Penggugat butir 5 (lima) yang menyatakan hutang Tergugat kepada Penggugat yang belum dibayar adalah sebesar Rp619.700.000,-(Enam ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah), senyatanya bahwa bukanlah hutang Tergugat yang belum di bayar akan tetapi Penggugat lah yang menolak pembayaran dari Tergugat secara angsuran, dikarenakan tanah Penggugat yang dijual kepada Tergugat ternyata tidak mencapai luas 80.000 M2 (Delapan Puluh Ribu Meter Persegi) sehingga Tergugat tidak bisa membayar sebesar Rp619.700.000,-(Enam ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah) sesuai dengan keinginan Penggugat sedangkan Penggugat sendiri tidak bisa memberikan Tergugat tanah luas 80.000 M2 (Delapan Puluh Ribu Meter Persegi);

6. Bahwa Tergugat Menolak secara tegas seluruh Posita Gugatan Penggugat butir 6 (enam) yang menyatakan bahwa Penggugat telah dijual kepada Tergugat sebanyak \pm 80.000 M2 (Delapan puluh ribu Meter Persegi) terdiri dari 6 (Enam) bidang tanah dan 6 (enam) sertifikat tanah yang terletak di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, senyatanya pada Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tanggal 24 Februari 2019 adalah 5 (lima) sertifikat yang dijual Penggugat kepada Tergugat dengan luas 80.000 M2 (Delapan puluh ribu Meter Persegi), berdasarkan posita Penggugat butir 6 (enam) yang menjadi 6 (enam) bidang tanah dan 6 (enam) sertifikat tanah ini menjadi hal yang perlu dipertanyakan oleh Tergugat kepada Penggugat dan fakta yang terungkap pada saat mediasi dengan adanya kesepakatan dilakukan pengukuran tanah terhadap posita Penggugat butir 6 (enam) jelas terungkap bahwa Penggugat telah menjual tanah kepada Tergugat seluas 66.469 m2 (meter persegi) bukan tanah seluas 80.000 m2 (meter persegi) jelas ada kecurangan yang dilakukan oleh Penggugat sehingga Penggugat lah yang melakukan Wanprestasi;

7. Bahwa Tergugat Menolak secara tegas seluruh Posita Gugatan Penggugat butir 7 (tujuh) yang menyatakan bahwa dari 6 (Enam) Sertifikat Hak Milik penggugat yang akan dijual kepada Tergugat, baru 3 (Tiga) buah sertifikat yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat, senyatanya bukanlah 6 (enam) sertifikat tetapi 5 (lima sertifikat) dan tidak benar 3 (tiga) sertifikat yang sudah diberikan kepada Tergugat akan tetapi hanya 2 (dua) sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik No. 329/RL dan Sertifikat Hak Milik No. 364 1977 penyerahan tersebut berdasarkan hukum melalui Kantor Notaris Elva Fitrianiingsi, SH.M.Kn pada tanggal 20 Agustus 2019;

Halaman 13 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



8. Bahwa Tergugat Menolak secara tegas Posita Gugatan Penggugat butir 8 (delapan) dan butir 9 (sembilan) yang menyatakan bahwa sejak tanggal 24 Mei 2019, perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sudah jatuh tempo, akan tetapi ketika Penggugat akan menagih kepada Tergugat, Tergugat selalu mengelak dan meminta waktu untuk melunasi hutangnya, bahwa senyatanya fakta yang jelas sudah Penggugat jelas sendiri pada posita Gugatan Penggugat butir 4 (empat), bahwa Penggugat masih menerima uang sampai tanggal 3 September 2019 apabila benar jatuh tempo tanggal 24 Mei 2019 kenapa Penggugat tidak membatalkan perjanjian kepada Tergugat, tidaklah benar Tergugat selalu mengelak dan meminta waktu untuk melunasi hutangnya tetapi faktanya adalah Tergugat menanyakan kejelasan tanah yang di jual Penggugat kepada Tergugat dikarenakan tanah tersebut tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan Penggugat seluas 80.000 m2 (meter persegi);

9. Bahwa Tergugat Menolak secara tegas Posita Gugatan Penggugat butir 10 (sepuluh) yang menyatakan akibat dari perbuatan Tergugat ini menyebabkan Penggugat merasa bahwa hubungan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat sudah tidak kondusif lagi dan ingin segera diakhiri, namun sampai dengan Surat Gugatan ini diajukan bulan Juni (24 Februari 2019 s/d Juni 2020) sudah memakan waktu 1 (Sutu) tahun 4 (Empat) bulan lamanya, Tergugat tidak juga berniat baik untuk melunasi hutangnya tersebut. Bahwa pada faktanya sampai Gugatan Penggugat diajukan pada bulan juni 2020 sama sekali tidak ada surat Somasi atau surat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak berniat baik untuk melunasi angsuran pembelian tanah dan antara Penggugat dengan Tergugat sudah tidak kondusif lagi, bahwa ini adalah pernyataan Penggugat yang tidak jelas yang tidak mengungkapkan fakta yang sebenarnya bahwa sebenarnya Penggugatlah yang menyebabkan keadaan menjadi tidak kondusif dan terjadinya kerugian yang sangat besar kepada Tergugat terhadap kekurangan tanah yang dijual Penggugat kepada Tergugat;

10. Bahwa Tergugat Menolak secara tegas Posita Gugatan Penggugat butir 11 (sebelas) yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau melunasi hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp619.700.000,- (Enam ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah) yang sudah jatuh tempo pada tanggal 24 Mei 2019 adalah merupakan Perbuatan Wanprestasi, senyatanya bahwa Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Wanprestasi karena objek yang diperjanjikan oleh Penggugat seluas 80.000 m2 (meter persegi) faktanya hanya seluas 66.469 m2 (meter persegi) akan tetapi Penggugat tetap menginginkan pembayaran sebesar Rp. 619.700.000,- (Enam ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah) ini merupakan fakta yang nyata bahwa

Halaman 14 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



Penggugat melakukan Perbuatan Wanprestasi sesuai dengan Pasal 1321 KUHPer, Menjadi tidak sah, kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan;

11. Bahwa Tergugat Menolak secara tegas Posita Gugatan Penggugat butir 12 (dua belas), karena berdasarkan fakta-fakta dan bukti yang jelas bahwa Penggugat lah yang melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Tergugat, maka tidak berhak Penggugat memintah pengembalian uang kepada Tergugat, bahwa terhadap Perbuatan Penggugat tersebut telah nyata Tergugatlah yang telah mengalami kerugian Materil maupun Imateril;

12. Bahwa fakta Tanah tersebut tidak seluas 8 Ha setelah Tergugat Keberatan dengan objek tanah yang tidak sesuai tersebut sebelumnya Penggugat telah mengurangkan nilai penjualan tersebut dengan harga Rp700.000.000 (Tujuh Ratus juta Rupiah) dengan ukuran Objek Tanah 7,8 Ha sesuai dengan Nomor Sertifikat didalam perjanjian jual beli tanah tertanggal 24 Februari 2019.

13. Bahwa faktanya Tanah tersebut tidak juga sebanyak 7.8 Ha, Penggugat pada tanggal 03 September 2019 terus mempertanyakan kekurangan tanah tersebut dan tetap membayar uang kepada Tergugat sebesar Rp 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) akan tetapi anak dari Tergugat tidak setuju apabila nilai jual tanah tersebut di kurangi menjadi Rp.700.000.000 (Tujuh Ratus juta Rupiah) dan tergugat menyatakan keberatan dengan ukuran objek tanah yang tidak sesuai dengan perjanjian jual beli tanah tertanggal 24 Februari 2019.

14. Bahwa Tergugat Menolak secara tegas seluruh posita gugatan Penggugat butir 13 (tiga belas) sampai dengan butir 15 (lima) bahwa tidak berlandaskan hukum Penggugat memohon Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag), mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding atau Kasasi, dan membayar uang paksa (Dwangaom), berdasarkan bukti dan fakta bahwa yang melakukan Perbuatan Wanprestasi adalah Penggugat karena ada unsur penipuan dalam menjual objek tanah kepada Tergugat, sesuai dengan Pasal 1321 KUHPerdata, Menjadi tidak sah, kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan;

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam Bab Exceptie dan Bab Konvensi mohon dianggap dan diberlakukan dalam Rekonvensi, serta selanjutnya Tergugat mohon disebut sebagai Penggugat In Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat In Konvensi mohon disebut Tergugat in Rekonvensi.

2. Bahwa apa yang terungkap didalam didalam Konvensi mohon di anggap secara Mutatis mutandis tertuang Kembali dan berlaku didalam Rekonvensi ini.

Halaman 15 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mendramatisir permasalahan dan memutarakan balikan fakta sebenarnya bahwa Tergugat Rekonvensi lah yang melakukan perbuatan Wanprestasi dan melawan hukum Kepada Penggugat Reconvetie karena menjual tanah tidak sesuai dengan perjanjian tertanggal 24 Februari 2019.

4. Bahwa dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah tertanggal 24 Februari 2019, Pihak Pertama Tergugat Rekonvensi menjual tanah beserta tanam tumbuhan yang ada di atasnya seluas 80.000 M2 (Delapan puluh ribu) dengan Nomor Sertifikat 3112744 (329), BK284115 (00085), BK284116 (00086), 3114658 (364), 3112743 (328), yang terletak di Desa Purwodadi dan Desa Selamat Sudiarjo Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong kepada Pihak Kedua Penggugat Reconvetie dengan harga Rp. 1.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) dengan uang muka sebenar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar paling lambat \pm (lebih kurang) 3 (Tiga) bulan sejak perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

5. Bahwa beberapa bulan setelah perjanjian jual beli tanah tersebut Penggugat Reconvetie menanyakan tanah yang diperjualbelikan berdasarkan surat perjanjian Jual Beli Tanah tersebut ada kekurangan tanah saat Penggugat Reconvetie ingin mengukur Kembali tanah tersebut untuk dijual Kembali dalam bentuk Kavlingan, dan Penggugat Reconvetie juga telah menanyakan kepada Tergugat Reconvetie terkait kekurangan tanah tersebut tetapi Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak menanggapi dan terus meminta pembayaran hasil penjualan tersebut.

6. Bahwa sejak Surat Pernyataan Jual Beli ditanda tangani oleh kedua belah pihak, Penggugat Reconvetie terus membayar Uang Pembelian Tanah dengan Beritikad baik kepada Tergugat Rekonvensi sembari tetap mempertanyakan bahwa tanah tersebut kurang dan tidak sesuai ukuran 80.000 hektar sesuai dengan perjanjian jual beli tanah tertanggal 24 Februari 2019, dengan perincian pembayaran sebagai berikut:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| a. Tanggal 24 Februari 2019 | sebesar Rp50.000.000,-(uang muka) |
| b. Tanggal Februari 20219 | sebesar Rp80.000.000,- |
| c. Tanggal 24 Mei 2019 | sebesar Rp50.000.000,- |
| d. Tanggal 24 Mei 2019 | sebesar Rp4.500.000,- |
| e. Tanggal 24 Mei 2019 | sebesar Rp1.800.000,- |
| f. Tanggal 28 Juni 2019 | sebesar Rp1.800.000,- |
| g. Tanggal 7 Juli 2019 | sebesar Rp50.000.000,- |
| h. Tanggal 19 Juli 2019 | sebesar Rp5.000.000,- |
| i. Tanggal 22 Juli 2019 | sebesar Rp9.000.000,- |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- j. Tanggal 6 Agustus 2019 sebesar Rp40.000.000,-
- k. Tanggal 15 Agustus 2019 sebesar Rp10.000.000,-
- l. Tanggal 20 Agustus 2019 sebesar Rp20.000.000,-
- m. Tanggal 3 September 2019 sebesar Rp10.000.000,-

Jumlah Total Rp380.300.000,- (Tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus ribu rupiah):

7. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi terus mempertanyakan objek tanah yang tidak sesuai dengan perjanjian jual beli tanah tersebut sehingga Tergugat Rekonvensi mengurangkan nilai penjualan tanah tersebut dengan harga Rp700.000.000 (Tujuh Ratus juta Rupiah) berdasarkan kwitansi tertanggal 20 Agustus 2019 yang di tanda tangani Tergugat Rekonvensi sendiri dengan ukuran Objek Tanah menjadi 7,8 Ha sesuai dengan Nomor Sertifikat didalam perjanjian jual beli tanah tertanggal 24 Februari 2019;

8. Bahwa faktanya Tanah tersebut tidak juga sebanyak 7.8 Ha, Penggugat Reconvetie pada tanggal 03 September 2019 terus mempertanyakan kekurangan tanah tersebut dan Tergugat Rekonvensi tetap menerima uang sebesar Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) akan tetapi anak dari Tergugat Rekonvensi keberatan dan tidak setuju apabila nilai jual tanah tersebut di kurangi menjadi Rp700.000.000 (Tujuh Ratus juta Rupiah) dan Penggugat Reconvetie menyatakan keberatan dengan ukuran objek tanah yang tidak sesuai dengan perjanjian jual beli tanah tertanggal 24 Februari 2019;

9. Bahwa fakta yang terungkap pada saat Proses Mediasi dengan adanya kesepakatan dilakukan pengukuran tanah terhadap posita Penggugat butir 6 (enam) jelas terungkap bahwa Penggugat telah menjual tanah kepada Tergugat seluas 66.469 m2 (meter persegi) bukan tanah seluas 80.000 m2 (meter persegi) jelas ada kecurangan yang dilakukan oleh Penggugat sehingga Penggugat lah yang melakukan Wanprestasi dan tidak beritikad baik;

10. Bahwa karena Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut telah disepakati antara Tergugat Rekonvensi sebagai Penjual dengan Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli, karenanya sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata menegaskan **“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”**. Karena itu, Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut harus ditaati oleh kedua belah pihak, Oleh sebab itu tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut, berarti Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai itikad baik dan sangat jelas Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;

Halaman 17 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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)



11. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Wanprestasi sesuai dengan Pasal 1321 KUHPerdara sehingga perjanjian jual beli tanah menjadi tidak sah, dan kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan;

12. Bahwa dengan digugatnya Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Materil dan Immateril. Nama baik Penggugat Rekonvensi tercemar dan mendapat penilaian negatif dari konsumen pembeli tanah kaplingan dan hubungan relasi usahanya menjadi terganggu, disamping itu juga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian waktu, tenaga dan biaya akibat Penggugat Rekonvensi harus bolak balik di panggil Pengadilan Negeri Curup akibat Gugatan yang di cabut dan di Gugat Kembali dengan seenaknya oleh Tergugat Rekonvensi;

13. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana kami uraikan didalam posita di atas maka dengan adanya Tuntutan dalam konvensi tersebut Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian Materil dan Imateriil yang apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp634.000.000 (Enam Ratus Tiga puluh empat juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materil:

1. Biaya Akomodasi Akta Ke Notaris : Rp3.000.000 (Tiga Juta Rupiah).
2. Uang Pengembalian kepada konsumen terhadap pembatalan jual beli tanah sebesar Rp381.000.000 (Tiga Ratus delapan puluh satu juta rupiah).
3. Biaya transport yang dikeluarkan untuk mengurus perkara ini sebesar Rp50.000.000.

Jumlah total Materil sebesar Rp434.000.000 (Empat Ratus Tiga puluh empat juta rupiah);

b. Kerugian immaterial:

Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa dicemarkan nama baiknya di depan Konsumen dan masyarakat karena Penggugat Rekonvensi mencari uang dengan menjual tanah kaplingan dan hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu apabila di perhitungkan dengan nama baik Penggugat Rekonvensi tidak kurang dari Rp200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah); Kerugian tersebut diatas harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi;

14. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh



karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000. (Lima Ratus ribu rupiah) untuk sehari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan ini dengan baik, seketika dan sempurna;

15. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan bukti autentik yang dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan kebenaran mohon berkenan majelis pemeriksa perkara ini menjatuhkan putusan Rekonvensi ini secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun Kasasi.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas kami mohon yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan, dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Dalil-dalil Jawaban Tergugat dalam Pokok Perkara untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan tidak sah Surat perjanjian tertanggal 24 Februari 2019 yang diajukan oleh Penggugat.
4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan tidak sah Surat perjanjian tertanggal 24 Februari 2019 yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi Untuk Membayar Ganti Rugi Materil dan Immateril Kepada Penggugat Rekonvensi Sebesar Rp634.000.000, Kerugian tersebut diatas harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai dan seketika setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, dibayarkan kepada Penggugat Rekovensi;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.500.000. (Lima Ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan ini dengan baik, seketika dan sempurna;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

7. Menjatuhkan Putusan Rekonvensi ini secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum banding maupun Kasasi;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***)

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, duplik dalam gugatan konvensi serta replik dan duplik dalam rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah antara JON BENSI sebagai Penjual dengan MEDI SUHANDRA sebagai Pembeli, tanggal 24 Februari 2019, diberi tanda P-1; (ASLI)
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 329/RL Tahun 1977 atas nama JON BENSI dengan luas 17.412 M2 yang terletak di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda P-2; (fotokopi)
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 364 Tahun 1977 atas nama JON BENSI dengan luas 15.476 M2 yang terletak di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda P-3; (fotokopi)
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 00085 Tahun 2009 atas nama JON BENSI dengan luas 10.542 M2 yang terletak di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda P-4; (asli)
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 00086 Tahun 2009 atas nama JON BENSI dengan luas 14.098 M2 yang terletak di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda P-5; (asli)
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 00111 Tahun 2010 atas nama SRI SUPRPTI (Isteri JON BENSI) dengan luas $(15.845 \text{ M}^2 - 5.987 \text{ M}^2 = 9.858 \text{ M}^2)$ yang terletak di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda P-6; (asli)

Halaman 20 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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)



7. Fotokopi Surat Pemblokiran Sertifikat dari JON BENSI kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rejang Lebong tanggal 21 Oktober 2019, diberi tanda P-7; (fotokopi)

8. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama JON BENSI tentang telah dilakukan pemecahan (prona) Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 328, Surat Ukur No. 220 Tahun 1977 atas nama JON BENSI luas 21.668 M2 dan sisanya luas 1 hektar atas nama MEDI SUHANDRA agar dilakukan pemblokiran (ditahan), tanggal 04 September 2020, diberi tanda P-7;

Terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan asal surat, selanjutnya pada bukti surat diberi tanda P-1, P-4, P-5 dan P-6 dapat diperlihatkan asli surat, adapun selain dan selebihnya tidak dapat diperlihatkan asli suratnya. Bahwa bukti surat dimaksud telah dibubuhi meterai sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

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

1. Saksi **TUKIMAN**, memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah penggugat mau dijual, dimana pada saat itu yang mengatakan kepada Saksi adalah Sukardi yang datang menemui Saksi;
 - Bahwa awalnya Sukardi mengatakan kepada Saksi bahwa penggugat mau menjual tanahnya waktu itu, namun ternyata tidak jadi, karena tanah penggugat sudah laku dengan perantaraan Iwan (Turut Tergugat) dan dijual seharga satu miliar rupiah;
 - Bahwa letak tanah penggugat yang dijual berada di desa Purwodadi, dimana Saksi sejak kecil tinggal di Purwodadi;
 - Bahwa setahu lokasi tanah milik Penggugat sekira 10 hektar;
 - Bahwa Sukardi mengatakan kepada Saksi, kalau sertifikat tanah penggugat ada 6 dan Saksi ada memegang fotokopi sertifikat tanah milik penggugat tetapi Saksi tidak menghitung berapa jumlah luas tanah tersebut;
 - Bahwa dari cerita Sukardi kalau Tanah penggugat telah dibeli oleh Medi (Tergugat);
 - Bahwa dari cerita Sukardi, kalau tanah Penggugat baru dibayar uang Panjar sejumlah Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan selain itu Saksi tidak tahu Saksi mendengar informasi sudah dibayar tergugat lebih kurang 300 juta;
 - Bahwa Saksi sering bolak-balik rumah penggugat bersama-sama sukadi sesudah penggugat melakukan transaksi jual-beli dengan tergugat;
 - Bahwa dari keterangan Sukardi kalau dalam perjanjian jual beli tersebut, Tergugat akan membayar lunas kepada penggugat paling lama 3 bulan;

Halaman 21 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah penggugat ditanami pohon kopi, alpukat dan tanaman lainnya nya tetapi sekarang ketika Saksi ya melewati tanah tersebut kesemuanya sudah habis ditebang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menebang semua tanaman di tanah tersebut mungkin saja tergugat yang sudah membeli tanah penggugat
- Bahwa menurut cerita Sukardi, kalau Tanah tersebut akan dibangun Perumahan dan pesantren;
- Bahwa kondisi tanah tersebut sekarang yakni sudah menjadi belukar;
- Bahwa menurut informasinya tanah tersebut sudah banyak dijual secara kaplingan, dimana Saksi mengetahuinya karena termasuk ada tetangga Saksi yang juga membeli tanah kaplingan tersebut bahkan ada yang dibayar lunas dan ada juga yang dibayar secara kredit;
- Bahwa dari 10 (sepuluh) hektar tanah Penggugat, telah dijual sebelumnya oleh penggugat lebih kurang 2 (dua) hektar kepada orang lain, sebelum dijual kepada Tergugat;
- Bahwa seingat Saksi, Penggugat ada tanah tersebut kepada Triyono sisanya tanah penggugat tersebut dijual kepada Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi dari keenam sertifikat tersebut, sebagian atas nama Penggugat, sebagiannya lagi atas nama istri Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Sukardi, karena Sukardi setiap hari bersama Saksi;
- Bahwa Sukardi saat itu sebagai kepala desa Selamat Sudiarjo;
- Bahwa tanah yang dijual penggugat dahulunya kesemuanya terletak di desa Purwodadi tetapi sekarang tanah penggugat tersebut berada di 2 (dua) desa yaitu desa Purwodadi dan desa Selamat Sudiarjo;
- Bahwa tanah yang bagian depan yakni tanah yang berada di pinggir jalan sudah dijual oleh penggugat kepada pihak lain;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan penggugat, dimana saat itu Penggugat mengatakan kepada Saksi kalau Penggugat mau menjual tanahnya seharga satu miliar rupiah dengan 6 sertifikat tanah;
- Bahwa Saksi mengenal alat bukti berupa sertifikat tanah, dimana saksi pernah diberikan fotokopinya;
- Bahwa hanya 5 sertifikat dalam perjanjian jual beli ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian jual beli ini sebelumnya;
- Bahwa luas tanah milik penggugat 10 hektar tersebut adalah perkiraan Saksi, namun Saksi dapat memastikan ukurannya sesuai sertifikat;
- Bahwa Informasi mengenai jual beli tersebut, banyak Saksi dengar dari Sukardi;
- Bahwa Saksi mengetahui perjanjian jual beli dari cerita Sukardi

Halaman 22 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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 Saksi juga sempat menawarkan tanah milik penggugat tersebut kepada pihak lain tapi belum ada pembeli yang berminat;
- Bahwa Penggugat awalnya membeli tanah tersebut dan ditanami kopi;
- Bahwa Tanah dan kebun kopi tersebut penggugat yang mengelolanya sendiri;
- Bahwa Tidak dijelaskan oleh soekardi, apakah tanah tersebut sertifikatnya sudah dipecah atau belum oleh penggugat;
- Bahwa Saksi hanya ditawarkan sebagai perantara untuk menjual tanah milik penggugat oleh Sukardi;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat ketika itu Penggugat mengatakan mau menjual semua tanah miliknya di desa Purwodadi seharga satu miliar rupiah;
- Bahwa penggugat mengatakan hal tersebut kepada Saksi, sekira tahun 2017;
- Bahwa tanah yang bagian depan dijual oleh penggugat kepada masyarakat lebih kurang kepada tujuh orang yaitu : Sikrun, Kus, ibu Nelly, jon, rohAji, dan dan kepada dua orang lainnya yang Saksi lupa namanya;
- Bahwa letak tanah Pengguagt, termasuk juga tanah yang berada di seberang sungai
- Bahwa setelah itu tanah milik penggugat tidak ada dijual lagi kepada orang lain terakhir penggugat menjual tanahnya kepada tergugat;

2. Saksi **ABDUL HAMID**, memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui yang dipersengketakan antara Penggugat dan Tergugat yakni masalah Tanah yang terletak di desa Purwodadi dan Desa Selamat Sudiarjo;
- Bahwa Penggugat ada menjual tanah miliknya kepada tergugat dengan luas lebih kurang 7 hektar;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat menjual tanah kepada Tergugat dari mantan kepala Desa selamat Sudiarjo yang bernama Sukardi, dimana pada waktu itu ada mengatakan kepada saksi, kalau tanah penggugat sudah dijual kepada Tergugat;
- Bahwa dari keterangan Sukardi, kalau tanah tersebut dijual seharga Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah);
- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Terugat tersebut belum lunas karena, Tergugat baru mengangsur sejumlah Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dimana Penggugat memberi tempo pembayaran kepada tergugat hingga bulan Maret 2020;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat perjanjian jual beli tanah tersebut di rumah SUKARDI;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana sistem pembayarannya;

Halaman 23 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membaca surat jual beli tanah tersebut, dimana tergugat memberikan uang Panjar tanah tersebut kepada penggugat sejumlah Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sudah diangsur oleh tergugat kepada penggugat sampai dengan 300 juta sisanya tergugat akan melunasi hingga bulan Maret 2020;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah yang dijual penggugat kepada tergugat dan pernah melihat tanah tersebut karena tanah tersebut berada dekat dari rumah saksi;
- Bahwa Saksi tinggal di desa Purwodadi sejak tahun 1995 hingga sekarang
- Bahwa Saksi pernah menjadi imam chatib dan juga kepala desa dari tahun 2000 sampai dengan tahun 2009 sekarang ini ini saksi menjabat sebagai ketua Badan Musyawarah adat;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan penggugat setelah penggugat menjual tanahnya kepada Tergugat;
- Bahwa diperlihatkan surat jual beli tanah antara penggugat dan tergugat kepada saksi dimana saksi membenarkan kalau pernah melihat surat tersebut di rumah Sukardi;
- Bahwa Sukardi mengatakan kepada saksi, kalau tanah tersebut dibeli oleh Tergugat rencananya untuk perumahan dan pesantren saksi saat itu mengatakan kepada Sukardi 'baguslah biar maju daerah kita';
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah di Kavling kan oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dijual kaplingan, karena banyak warga desa Purwodadi yang membelinya;
- Bahwa tanah kaplingan tersebut berukuran 10 x 20 meter dan dijual kepada penduduk ada yang seharga Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan ada juga yang seharga Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi yang membeli tanah tersebut pembayarannya sebatas memberi tanda jadi;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari informasi yang beredar kalau tanah penggugat yang dijual kepada tergugat seharga Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) tersebut belum dibayar lunas;
- Bahwa tanah yang dijual penggugat kepada tergugat tersebut berdasarkan surat perjanjian luasnya lebih kurang 8 (delapan) hektar;
- Bahwa setahu saksi dari surat perjanjian tersebut, kalau tanah yang dijual ada 6 sertifikat;
- Bahwa Penggugat memiliki tanah di desa Purwodadi tersebut sejak tahun 2009;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari orang Cina pasar Tengah yang bernama ASAD;

Halaman 24 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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 tanah milik Penggugat tersebut, termasuk juga tanah yang berada di pinggir jalan;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai kepala desa, namun saat saksi masih menjabat sebagai kepala desa, Penggugat tidak pernah membuat Sertifikat tanah tersebut kepada saksi;
- Bahwa dalam perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat ada 6 sertifikat tanah;
- Bahwa saksi lupa tanggal berapa surat perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal kurangnya luas tanah yang dijual penggugat kepada tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau sampai dengan bulan September penggugat masih menerima uang angsuran dari tergugat atas pembelian tanah tersebut;
- Bahwa Tanah berada di desa Purwodadi sedangkan Sukardi adalah kepala desa selamat Sudiarjo;
- Bahwa Jual beli tanah antara penggugat dan tergugat terjadi pada tahun 2020;
- Belum ada sertifikat ketika asad orang Cina pasar Tengah menjual tanah kepada penggugat;
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut lebih dari 7 hektar berupa kebun kopi dan sawah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah tersebut penggugat beli dari Asad;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik penggugat lebih dari 7 hektar tetapi saksi tidak pernah mengukurnya secara langsung ukuran tersebut dasarnya dari pajak bumi dan bangunan yang dijadikan 5 sertifikat yang dijual oleh penggugat kepada tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli dari kepala desa selamat Sudiarjo yang bernama Sukardi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui peristiwa jual beli tanah tersebut antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Penggugat juga ada membeli tanah dilokasi tersebut dari orang lain, yang saksi tahu hanya kalau penggugat ada membeli dari Asad;
- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan peristiwa jual beli antara penggugat dan tergugat secara langsung kepada penggugat maupun tergugat;
- Bahwa Saksi melihat surat perjanjian jual beli tanah antara penggugat dan tergugat, tersebut sudah ada tanda tangannya;

Halaman 25 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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)



- Bahwa yang Saksi lihat pada waktu itu adalah surat perjanjian jual beli tersebut berupa fotokopinya bukan surat asli;
- 3. Saksi **RIO HANDIKA**, memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:
 - Bahwa yang menjadi masalah antara Penggugat dan Tergugat yakni mengenai jual beli tanah yang belum lunas dibayar tergugat kepada penggugat;
 - Bahwa Penggugat yang punya tanah selaku penjual, adapun Tergugat selaku pembeli;
 - Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang dijual yakni terletak di desa Selamat Sudiarjo dan desa Purwodadi;
 - Bahwa Saksi sudah sejak lahir tinggal di desa Selamat Sudiarjo;
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah tersebut sudah dijual, karena ketika itu saksi melihat Turut Tergugat II dan anggotanya menebang pohon di lahan milik Penggugat dan saat itu Turut Tergugat II mengajak warga untuk mengumpulkan kayu kopi yang telah ditebang, dimana Kebun milik penggugat berada di dekat rumah Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui Apa hubungan Tergugat dan Turut Tergugat II;
 - Bahwa Saksi mengetahui jual beli antara penggugat dan tergugat tanah tersebut adanya kegiatan penebangan;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, nilai jual beli tanah antara penggugat dan tergugat seharga Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan jangka waktu pembayaran selama 3 (tiga) bulan;
 - Bahwa setahu saksi jual beli tanah tersebut menggunakan uang muka, dimana Tergugat memberikan uang muka jual beli tanah sejumlah Rp50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui pembayaran jual-beli tanah tersebut belum lunas dari SUKARDI;
 - Bahwa Saksi adalah anak Bapak SUKARDI;
 - Bahwa SUKARDI saat ini berada dalam Tahanan LAPAS Curup;
 - Bahwa 3 (tiga) bulan sesudah pembayaran uang muka, Saksi pernah ke rumah penggugat dengan SUKARDI;
 - Bahwa yang kerumah Penggugat pada waktu itu adalah, Saksi, SUKARDI dan Pak TUKIMAN;
 - Bahwa pada waktu itu dibahas soal jual-beli tanah antara penggugat dan tergugat yang belum lunas dan bagaimana cara mau menagih sisa uang yang belum dibayar oleh tergugat kepada penggugat;
 - Bahwa tanah tersebut rencananya untuk perumahan dan pesantren;
 - Bahwa setahu Saksi, kebun penggugat isinya kopi, nangka, alpokad, Sengon;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, hubungan Tergugat dengan Turut Tergugat I, yakni Turut Tergugat I adalah tukang buat kwitansi penjualan tanah;
- Bahwa Tanah tersebut dijual per kapling dengan ukuran tanah kaplingan 10 (sepuluh) meter x 15 (lima belas) meter untuk 1 (satu) kapling;
- Bahwa setahu Saksi kalau harga jual kaplingan tersebut Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang membeli tunai dan untuk kredit harganya Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dijual kavlingan dengan adanya brosur di media sosial terutama dari Facebook yang dibuat oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang memasarkan tanah kaplingan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi yang membeli tanah kaplingan tersebut adalah Bahri yang membeli 7 kapling tanah dari Tergugat;
- Bahwa sebelum adanya jual-beli antara Penggugat dan Tergugat, dimana Penggugat juga ada menjual pada orang lain di wilayah desa Selamat Sudiarjo tetapi saksi tidak mengetahui berapa luasnya;
- Bahwa tanah Penggugat tersebut sebelumnya ada yang dijual kepada M. SIKRUN, UJANG, REKI, KUSMITA, RUWAJI, sebelum Tergugat membeli tanah dari penggugat;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut tidak dijual lagi oleh Penggugat selain yang sudah dijual oleh Penggugat sebelum perjanjian jual beli antara penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat jual beli tanah antara penggugat dan tergugat di rumah penggugat, sebagaimana bukti P-1 berupa surat jual beli tanah yang diperlihatkan kepada saksi adalah benar surat yang Saksi lihat;
- Bahwa luas tanah yang dijual penggugat kepada tergugat sekira 8 (delapan) hektar;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli antara penggugat dan tergugat dari SUKARDI dan melihat langsung surat jual beli tersebut di rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi melihat surat jual beli tanah antara penggugat dan tergugat di rumah penggugat
- Bahwa Saksi tidak ada dan tidak mengetahui ketika surat perjanjian jual beli tanah tersebut ditandatangani;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya uang muka jual beli tanah tersebut tetapi saksi tidak mengetahui kalau Tergugat pernah membayar atau tidak sisa jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah sertifikat dalam perjanjian jual beli tanah antara penggugat dan tergugat disebut;

Halaman 27 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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 Saksi tidak mengetahui kalau tanah yang dijual penggugat kepada tergugat tersebut luasnya kurang;
- Bahwa Sukardi dalam perjanjian tersebut bertindak sebagai Kepala Desa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ketika penggugat menawarkan tanahnya untuk dijual;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli, sesudah terjadi jual beli tanah tersebut antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa Saksi melihat surat perjanjian tersebut sudah ditandatangani semuanya;
- Bahwa tidak ada berita miring tentang tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada yang komplain masalah tanah tersebut;
- Bahwa diatas tanah Penggugat tersbeut ada bangunan rumah milik M. SIKRUN, UJANG, REKI, KUSMITA, RUWAJI;
- Bahwa batas tanah penggugat setahu saksi dari pinggir jalan dahulu dimiliki oleh penggugat;
- Bahwa objek jual beli tanah antara penggugat dan tergugat adalah tanah di sebelah RUWAJI masuk ke dalam dan bukan tanah yang ada dari pinggir jalan;
- Bahwa tanah tersebut belum dibayar lunas oleh Tergugat kepada Penggugat dalam waktu 3 (tiga) bulan perjanjian;
- Bahwa sebelumnya pernah ada upaya untuk damai namun tidak tercapai kesepakatan antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut belum selesai dibayar oleh tergugat kepada penggugat dari SUKARDI;
- Bahwa Saksi pernah ikut 1 (satu) kali diajak oleh SUKARDI ke rumah Tergugat dengan tujuan waktu itu Penggugat mau menagih sisa uang pembayaran tanahnya kepada Tergugat;
- Bahwa saat lakukan penagihan, ketika itu Tergugat meminta waktu untuk membayar;
- Bahwa Penggugat mendatangi Tergugat untuk menagih, setelah lewat 3 (tiga) bulan dari perjanjian;
- Bahwa yang menjadi penghubung atau penengah antara penggugat dan tergugat waktu itu adalah SUKARDI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Berapa banyak kaplingan Tanah yang dijual oleh Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara bersama-sama sebagai satu kesatuan dalam membuktikan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 28 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

1. Fotokopi SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH Tertanggal 24 Februari 2019, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi SERTIFIKAT (Tanda Bukti Hak Milik) No. 329 atas nama Drs. Jon Bensi, beralamat di Desa Purwodadi Marga Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi SERTIFKAT (Tanda Bukti Hak Milik) No. 328 atas nama Jon Bensi, beralamat di Desa Purwodadi Marga Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi SERTIFKAT (tanda bukti hak milik) No. 00085 atas nama Jon Bensi, beralamat di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi SERTIFKAT (tanda bukti hak milik) No. 00086 atas nama Jon Bensi, beralamat di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi SERTIFKAT (tanda bukti hak milik) No. 364 atas nama Drs. Jon Bensi, beralamat di Desa Purwodadi Marga Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Akta Nomor : 21 Persetujuan dan Kuasa pada Kantor Notaris Elva Fitrianiingsih, SH. M.Kn terhadap Sertifikat No. 364 antara Penggugat dengan Tergugat pada Tanggal 20 Agustus 2019, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Akta Nomor : 22 Persetujuan dan Kuasa pada Kantor Notaris Elva Fitrianiingsih, SH. M.Kn terhadap sertifikat No. 364 antara Penggugat dengan Tergugat pada Tanggal 20 Agustus 2019, diberi tanda T-8;
9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Surat Persetujuan Dan Kuasa pada Kantor Notaris Elva Fitrianiingsih, SH. M.Kn pada Tanggal 20 Agustus 2019, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Akta Pengoperan Dan Pelepasan Hak "11 Akta" pada Kantor Notaris Elva Fitrianiingsih, SH. M.Kn pada Tanggal 30 September 2019, diberi tanda T-10;
11. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Uang Muka Pembelian Tanah oleh Tergugat kepada Penggugat di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 24 Februari 2019, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Angsuran Pembelian Tanah oleh Tergugat kepada Penggugat di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 24 Juni 2019, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Angsuran Pembelian Tanah oleh Tergugat kepada Penggugat di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 28 Juni 2019, diberi tanda T-13;

Halaman 29 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

14. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Angsuran Pembelian Tanah oleh Tergugat kepada Penggugat di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 22 Juli 2019, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Angsuran Pembelian Tanah oleh Tergugat kepada Penggugat di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 07 Juli 2019, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Angsuran Pembelian Tanah oleh Tergugat kepada Penggugat di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 15 Agustus 2019, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Angsuran Pembelian Tanah oleh Tergugat kepada Penggugat di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 20 Agustus 2019, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Angsuran Pembelian Tanah oleh Tergugat kepada Penggugat di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 03 September 2019, diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 28 Juli 2019, diberi tanda T-19;
20. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 13 Maret 2019, diberi tanda T-20;
21. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 07 Maret 2019, diberi tanda T-21;
22. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 07 Maret 2019, diberi tanda T-22;
23. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 21 Juli 2019, diberi tanda T-23;
24. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 05 Agustus 2019, diberi tanda T-24;
25. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 03 Agustus 2019, diberi tanda T-25;

Halaman 30 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



26. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 13 Maret 2019, diberi tanda T-26;
27. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 02 Mei 2019, diberi tanda T-27;
28. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 17 Agustus 2019, diberi tanda T-28;
29. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu Fotokopi pada Tanggal 12 Maret 2019, diberi tanda T-29;
30. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 03 Juni 2019, diberi tanda T-30;
31. Fotokopi Kwitansi Pembayaran dan perjanjian Pembelian Tanah kamplangan kepada Tergugat melalui Pt. Mahkota 3 Zaman di Desa Purwodadi Kecamatan Bermani Ulu pada Tanggal 21 September 2019, diberi tanda T-31;
32. Fotokopi Surat Peta Bidang yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Rejang Lebong hasil pengukuran ulang terhadap 6 Sertifikat Penggugat, diberi tanda T-32;
33. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak Milik) No. 00112 (BK 288031) atas nama Sri Suparti, beralamat di Desa Purwodadi Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong, diberi tanda T-33;

Terhadap bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan asal surat, selanjutnya pada bukti surat diberi tanda T-7 sampai dengan T-29 dapat diperlihatkan asli surat, adapun selain dan selebihnya tidak dapat diperlihatkan asli suratnya. Bahwa bukti surat dimaksud telah dibubuhi meterai sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

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

1. Saksi **M. PAUZI**, memberikan keterangan dibawah / tanpa sumpah sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui ada masalah apa antara Penggugat dan Tergugat, karena Saksi hanya menemani tergugat ketika membayar uang muka sejumlah Rp50.000.000,00(lima puluh juta rupiah)pada malam itu;
 - Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli tanah antara penggugat dan tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran jual beli tanah tersebut menggunakan uang muka sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi ikut menemani tergugat membayar tanah tersebut, bersama Turut Tergugat II dimana saat itu ada Kepala Desa dan Keluarga Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah tanah dalam perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat tersebut;
- Bahwa sebelum transaksi tersebut, Saksi tidak mengetahui rencana tergugat akan membeli tanah milik penggugat;
- Bahwa Saksi sebelumnya dari Empat Lawang Tebing Tinggi datang ke Rejang Lebong bersama-sama Tergugat, saat diperjalanan Tergugat ada cerita kalau mau membeli tanah dan meminta Saksi untuk menemaninya karena saat itu tergugat akan membayar uang muka pembelian tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya surat perjanjian jual beli tanah antara penggugat dan tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Dimana letak tanah dalam jual beli antara penggugat dan tergugat
- Bahwa Saksi hanya menemani tergugat membayar uang muka pembelian tanah kepada penggugat
- Bahwa setahu Saksi hanya sebatas uang muka pembelian tanah milik penggugat yang telah dibayarkan oleh tergugat kepada penggugat sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) selebihnya Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Tergugat cerita hendak membeli tanah seharga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Bahwa ketika itu ada kuitansi pembayaran uang muka pembelian tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai pembayaran angsuran tanah kepada penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembayaran tanah tersebut sudah lunas atau belum;
- Bahwa Saksi dari Kabupaten Empat Lawang ketika sore harinya tiba di Rejang Lebong dan mempir ke rumah Tergugat terlebih dahulu baru kemudian pada malam harinya pergi ke rumah Penggugat;
- Bahwa ketika itu bertemu Penggugat di rumah Penggugat di Curup;
- Bahwa Saksi ada melihat kwitansi pembayaran uang muka pembelian tanah;
- Bahwa Saksi tidak ada ketika terjadi penandatanganan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa ketika itu di rumah Penggugat, saat itu ada Turut Tergugat II sebagai Saksi Tergugat dan Kepala Desa serta keluarga Penggugat;

Halaman 32 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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 Tergugat ada cerita Membeli tanah tetapi tidak memberitahukan kepada Saksi Berapa luas tanah yang ia beli;
- Bahwa Tergugat tidak bercerita kepada Saksi mengenai mekanisme pembayaran pembelian tanah tersebut
- Bahwa Tergugat mengatakan kepada Saksi ketika itu, kalau tanah tersebut akan di kavlingkan;
- Bahwa Tergugat tidak ada ada menceritakan kepada Saksi cara membayar sisa pembelian tanah tersebut kepada penggugat;

2. Saksi **DELLA LIDYA**, memberikan keterangan dibawah / tanpa sumpah sebagai berikut:

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yakni mengenai pembayaran tanah;
- Bahwa pembayaran yang sudah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp320.700.000,00(tiga ratus dua puluh juta tujuh ratus ribu rupiah);
- Bahwa terakhir kali Penggugat menerima angsuran pembayaran dari penggugat pada tanggal 3 September 2019,
- Bahwa pada bukti T-17 dan T-18 yang diperlihatkan kepada saksi, dimana Saksi membenarkan kalau tanda tangan tersebut adalah tanda tangan penggugat;
- Bahwa Bukti T-18 tidak ditandatangani oleh penggugat ketika Tergugat membayar uang sejumlah Rp10.000.000,00(sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui masalahnya karena pada tanggal 24 Februari 2019 terjadi perjanjian jual beli tanah seluas 8 (delapan) hektar antara penggugat dan tergugat dengan harga Rp1.000.000.000,00(satu miliar rupiah) dengan uang muka sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- Bahwa pembayaran akan dilunasi lebih kurang 3 (tiga) bulan setelah itu Tergugat termasuk Saksi, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan pemasaran tanah kavlingan karena banyak yang berminat;
- Bahwa setelah tanah tersebut di Kapling-kaplingkan, baru diketahui kalau jumlah tanah milik penggugat tersebut luasnya kurang, lalu Saksi memberitahukan kepada Tergugat bahwa tanah tersebut luasnya kurang ketika itu Tergugat mengatakan untuk tetap membayar angsuran pembelian tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2019 Penggugat dengan istrinya datang untuk menagih pelunasan tanah tersebut, Lalu karena luas tanahnya kurang maka Penggugat dan Tergugat melakukan kesepakatan dengan kuitansi Rp700.000.000,00(tujuh ratus juta rupiah) secara lisan dan dikurangkan dari jumlah Rp1.000.000.000,00(satu miliar rupiah) sesuai perjanjian sebelumnya;

Halaman 33 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saat itu dibuat perjanjian yang isinya kalau uang sejumlah Rp319.700.000,00(tiga ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah) yang belum di bayar tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa ada Sebanyak 5(lima) buah sertifikat dalam jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa karena adanya permasalahan ini dan bahkan banyak juga konsumen yang sudah membeli tanah kavlingan tersebut meminta uangnya untuk dikembalikan;
- Bahwa sekarang Saksi masih menjadi karyawan Tergugat, sebagai sekretaris Tergugat
- Bahwa terjadinya pengurangan harga tanah menjadi Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) karena Penggugat mengakui tanah yang ia jual kepada tergugat luasnya kurang dari 8 (delapan) hektar menjadi 7,8(tujuh koma delapan) hektar;
- Bahwa Saksi terus menanyakan perihal kurangnya luas tanah tersebut kepada penggugat setiap kali Saksi mengantarkan pembayaran angsuran
- Bahwa Jual beli tanah antara penggugat dan tergugat berlokasi di desa selamat sudiarjo;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat perjanjian jual beli tersebut;
- Bahwa dengan adanya kuitansi surat perjanjian jual beli tidak dirubah, karena penggugat belum lunas dibayar oleh tergugat hingga sekarang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang datang ketika terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui di mana surat perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat tersebut ditandatangani
- Bahwa ketika terjadi jual beli tanah antara penggugat dan tergugat Saksi tidak ikut;
- Bahwa HENDRO mengatakan kepada Saksi ada yang mau membeli tanah kaplingan yang kami pasarkan;
- Bahwa Jual beli tanah dilakukan di depan notaris berupa kuasa menjual tanah;
- Bahwa pelunasan berdasarkan perjanjian selama 3(tiga) bulan;
- Bahwa perjanjian ditandatangani 24 Februari 2019 seharusnya selesai pada tanggal 24 Mei 2019;
- Bahwa sampai sekarang tidak ada penyelesaian antara Penggugat dan Tergugat mengenai tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat masih menerima uang angsuran pembelian tanah tersebut dari Tergugat setelah melewati batas waktu pembayaran sesuai perjanjian;

Halaman 34 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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)

Halaman 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran harusnya selesai pada bulan Mei atau Juni tahun 2019 tetapi pada bulan Agustus dan September 2019 Penggugat masih menerima angsuran pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui ketika membayar cicilan angsuran pembelian tersebut kepada Penggugat, istri penggugat mengatakan kepada Saksi kapan sisanya lagi dibayar Waktu itu Saksi menjawab "YA BU AKAN DIBAYAR DAN DILUNASI TETAPI KAMI MINTA WAKTU";
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara rinci tetapi menurut perjanjian pelunasan tanah tersebut selama 3 (tiga) bulan dari perjanjian;
- Bahwa Sampai sekarang tidak terjadi pelunasan pembayaran pembelian tanah milik Penggugat oleh Tergugat;
- Bahwa sampai pada bulan September tahun 2019, Penggugat masih menerima pembayaran angsuran pembelian tanah tersebut dari tergugat;
- Bahwa sempat ada pertemuan antara penggugat dan tergugat, dimana waktu itu Tergugat meminta jangka waktu pembayaran untuk melunasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat dilakukan pengukuran sebelumnya;
- Bahwa Saksi menyimpan surat jual beli tanah tersebut karena Tergugat meminta Saksi untuk menyimpannya;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang dijual oleh penggugat kepada tergugat luasnya kurang karena ketika bulan April 2019 penjualan kaplingan tanah tersebut sangat banyak sekira 4 (empat) hektar tanah;
- Bahwa tanah tersebut sudah kami Kavling kan tetapi belum diukur seluruhnya hanya estimasi saja;
- Bahwa tanah tersebut sudah dihitung seluruhnya dengan meteran tetapi tidak akurat;
- Bahwa sekitar 4 (empat) hektar tanah sudah di Kavling kan dan ketika itu kami menyadari luas tanah milik penggugat kurang;
- Bahwa kami juga memperhitungkan jalan yang ada di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa masih ada juga beberapa anak milih penggugat yang belum diukur;
- Bahwa tidak seluruh tanah yang ada dalam jual beli antara penggugat dan tergugat tersebut diukur;

3. Saksi **HENDI WIJAYA** memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa masalah antara Penggugat dan Tergugat terkait jual beli tanah, informasinya tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat luasnya kurang dari kesepakatan;

Halaman 35 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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 tanah tersebut dijual seluas 8(delapan) hektar oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah Penggugat itu kurang karena Saksi ikut menjual tanah kaplingan, setelah diukur secara kaplingan, tanah tersebut kurang dari 8 (delapan) hektar;
- Bahwa Jual beli tanah di Desa Selamat Sudiarjo;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nilai jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dari Turut Tergugat II;
- Bahwa sebelum terjadinya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, Saksi tidak pernah melihat lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi belum pernah mengukur secara global/keseluruhan tanah tersebut, kemungkinan kurangnya tanah tersebut didapat karena sudah dibuat kaplingan dan tanah itu kurang;
- Bahwa terkait masalah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat Saksi tidak mengetahuinya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at, tanggal 27 November 2020 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah menyangkut gugatan wanprestasi;

Menimbang bahwa Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi a quo, bukan merupakan eksepsi mengenai sengketa kewenangan mengadili, Majelis Hakim merujuk pada ketentuan pasal 162 R.Bg, maka terhadap eksepsi dimaksud akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara;

Halaman 36 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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 adapun eksepsi dimaksud sebagaimana terurai dalam surat jawaban Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL).

- Bahwa dalam surat perjanjian Jual Beli, Penggugat Menjual Sebidang Tanah dengan luas 80.000 M² atau 8 Ha. padahal dalam kenyataannya Tanah tersebut tidak seluas 8 Ha setelah Tergugat Keberatan dengan objek tanah yang tidak sesuai tersebut penggugat mengurangi nilai penjualan tersebut dengan harga Rp700.000.000 (Tujuh Ratus juta Rupiah) dengan ukuran Objek Tanah 7,8 Ha sesuai dengan Nomor Sertifikat didalam perjanjian jual beli tanah tertanggal 24 Februari 2019.
- Bahwa Posita Tersebut Penggugat mendalilkan bahwa telah menyerahkan 6 (enam) sertifikat kepada Tergugat yang mana Sertifikat SHM tersebut bernomor: 329, 364, 328, 111, 85 dan 86. Padahal dalam kenyataan nya berdasarkan Surat Perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 24 Febuari 2019, jual beli tanah tersebut seluas 80.000 M2 dan hanya ada 5 (lima) Nomor Sertifikat 3112744 (329), BK284115 (00085), BK284116 (00086), 3114658 (364), 3112743 (328), yang terletak di Desa Purwodadi dan Desa Selamat Sudiarjo Kecamatan Bermani Ulu Kabupaten Rejang Lebong;
- Bahwa Petitum Penggugat pada angka 3 menyatakan bahwa Tergugat Wanprestasi (cidera janji) padahal dalam faktanya Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana objek tanah di dalam perjanjian tersebut tidak sesuai degan fakta di lapangan;
- Bahwa dalam Posita Penggugat tidak menjelaskan hubungan Hukum turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam Gugatan ini, sedangkan di dalam Petitum Penggugat, Penggugat meminta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara bersama-sama dengan Tergugat untuk mengembalikan Hutang kepada Penggugat;
- Hal ini membuktikan bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (**Obscur Libel**) serta **EROR IN OBJECTO** dan haruslah Majelis Hakim memeriksa perkara a quo menyatakan Gugatan Penggugat **ditolak dan setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;**

Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi *a quo* dihubungkan dengan apa yang menjadi dalil pokok gugatan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang didalilkan dalam eksepsi dimaksud berupa luasan tanah yang diperjanjian beserta jumlah

Halaman 37 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat atas tanah yang menjadi objek perjanjian berikut harga jual beli tanah, yang kesemuanya merupakan isi maupun pokok perjanjian antara kedua belah pihak. Dimana pada prinsipnya untuk mengetahui hal tersebut memerlukan pada pembuktian dan tidak termasuk pada kaidah formal menyangkut terpenuhinya syarat formal suatu gugatan;

Menimbang bahwa mengenai tidak adanya hubungan hukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hukum acara perdata hanya dikenal dan diatur mengenai kedudukan Penggugat dan Tergugat sebagai pihak, akan tetapi dalam praktek dikenal dan diterapkan pula Turut Tergugat yang kemudian didudukkan sebagai pihak. Bahwa menyangkut kedudukan Turut Tergugat dalam suatu gugatan pada prinsipnya tidak memiliki beban/kewajiban atas suatu sengketa, kehadiran Turut Tergugat hanya sebagai pihak pelengkap dalam suatu surat gugatan, dimana senyatanya Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum secara langsung terhadap pokok sengketa maupun terhadap objek yang dipersengketakan. Dimana Turut Tergugat secara yuridis hanya dibebankan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan yang sifatnya non eksekutorial, sehingga dalam kaitannya terhadap apa yang menjadi pokok sengketa dimaksud, tidak mengharuskan adanya suatu hubungan hukum antara pokok sengketa dimaksud dengan pihak Turut Tergugat, *in casu* dimana Penggugat dan Tergugat didalilkan dalam gugatan memiliki hubungan hukum secara langsung dalam bentuk perjanjian jual beli tanah, dimana Penggugat selaku pemilik tanah sebagai penjual, sedangkan Tergugat sebagai pembeli tanah. Sehingga yang menjadi subjek pokok dalam gugatan *a quo* adalah Penggugat dan Tergugat. Adapun terwujudnya perjanjian jual beli termasuk pemenuhan segala ketentuan dalam perjanjian seperti pembayarannya harga tanah, didalilkan dilakukan oleh Turut Tergugat yang nota bene bukan pihak dalam perjanjian dimaksud;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas, jelas bahwa tidak ada keharusan seseorang yang didudukkan sebagai Turut Tergugat harus memiliki hubungan hukum terhadap suatu pokok sengketa. Oleh karenanya terhadap dalil eksepsi *a quo* tidak beralasan hukum yang dapat menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*);

Menimbang bahwa dari pertimbangan diatas, maka terhadap dalil eksepsi dimaksud tidak beralasan hukum sehingga haruslah dikesampingkan dan ditolak;

B. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA:

Halaman 38 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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)



- Bahwa Tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat didalam Perjanjian jual beli tanah tertanggal 24 Februari 2019 serta Penggugat Tidak sama sekali menjelaskan dalam Positanya tentang hubungan Hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I dalam Gugatan ini. Termasuk didalam Petitem Angka 4, Penggugat meminta Turut Tergugat I untuk bersama sama dengan Tergugat dan Turut Tergugat II mengembalikan hutangnya kepada Penggugat, padahal dalam Posita Penggugat, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan hubungan hukum Turut Tergugat I dalam Gugatan ini;
- Bahwa termasuk dalam hal ini Turut Tergugat II adalah karyawan yang bekerja dan di gaji oleh Tergugat dan hanya menjadi saksi didalam perjanjian jual beli tanah tersebut, sehingga tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dalam gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut pada prinsipnya senafas dengan eksepsi yang dikemukakan sebelumnya, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi dimaksud tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*plurium iltis consortium*)

- Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak menarik saksi An. Sukardi dalam Gugatannya, dimana dalam kenyataannya yang mengenalkan Tergugat kepada Penggugat dan memberikan informasi bahwa Penggugat ingin menjual tanahnya adalah saksi yang bernama Sukardi. Sehingga dengan tidak menarik Sukardi di dalam Gugatan ini menjadikan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa didalam ketentuan hukum acara perdata tidak mengatur secara jelas mengenai siapa saja yang dapat ditarik sebagai pihak berperkara untuk duduk dalam suatu gugatan. Akan tetapi dalam praktek diterapkan bahwa gugatan cukup ditujukan kepada pihak yang secara *feitelijk* nyata-nyata memiliki hubungan hukum baik dalam bentuk menguasai obyek sengketa jika yang menjadi objek sengketa adalah berupa benda bergerak ataupun benda tetap ataupun dalam bentuk perikatan-perikatan. Adapun yang menjadi syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara, sehingga orang yang ditarik sebagai Tergugat, adalah orang yang mempunyai hak, dan kepentingan dalam hubungan hukum, sedangkan pihak-pihak mana yang ditarik sebagai tergugat, adalah bergantung pada pihak penggugat dalam memilih Tergugat atas *feitelijk* dalam perkara aquo. Sebagaimana telah pula Majelis Hakim pertimbangkan terhadap eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdahulu, dalam kedudukan seseorang sebagai Turut Tergugat yang sifatnya hanya pelengkap dalam suatu gugatan;

Menimbang bahwa substansi dari kurangnya pihak yakni apabila pihak Penggugat tidak secara cermat menempatkan seseorang dalam suatu gugatan, sehingga menjadikan tidak terangnya persoalan atau terdapat penyelundupan hukum didalamnya. Namun apabila dengan hanya mendudukkan *persoon* dimaksud cukup menjelaskan perselisihan dalam gugatan *a quo*, maka hal tersebut dipandang cukup. Bahwa guna menghindari kekaburan/tidak terangnya persoalan, maka adakalanya pihak-pihak dimaksud dihadapkan kepersidangan sebagai alat bukti agar apa yang menjadi persoalan kedua belah pihak menjadi terang;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam *posita* maupun dalam *petitum*, jelas bahwa perselisihan hukum secara *feitelijk* terhadap objek sengketa yakni antara Penggugat dan Tergugat saja. Adapun seseorang yang bernama SUKARDI tersebut, didalam eksepsi Tergugatpun didalilkan hanya sebatas memperkenalkan pihak Penggugat dengan pihak Tergugat dalam bentuk memberikan informasi bahwa Penggugat ingin menjual tanahnya. Sehingga relevansi dari pihak dimaksud bukan sebagai subjek pokok dari lahirnya perikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi dimaksud tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

D. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR;

- Bahwa Gugatan Penggugat Prematur dikarenakan Penggugat tidak pernah memberikan somasi atau mencoba berdiskusi secara kekeluargaan dengan Tergugat melainkan langsung menggugat ke Pengadilan Negeri Curup;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa somasi merupakan mekanisme yang diatur secara tersendiri dalam KUHPdata sebagaimana merujuk pada ketentuan pasal 1238 KUHPdata. Bahwa somasi yang merupakan bentuk peringatan yang dibuat secara tertulis mengenai lalainya salah satu pihak dalam memenuhi suatu perjanjian, sehingga dapat diterapkannya ketentuan pasal 1243 KUHPdata, dimana dengan adanya somasi tersebut memperingatkan kepada pihak yang dibebani pemenuhan suatu prestasi dalam suatu perjanjian untuk melakukan prestasi dimaksud. Sehingga dengan tenggat waktu yang diberikan dalam somasi tersebut dapat dipandang sebagai limitasi dalam pemenuhan suatu prestasi. Padahal dalam suatu perikatan telah ditentukan atau disebutkan adanya suatu batas waktu dalam pemenuhan suatu prestasi. Sehingga wanprestasi timbul apabila telah melampaui batas

Halaman 40 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

waktu yang telah diperjanjikan dan dimana pihak yang dibebani prestasi dimaksud telah lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa dari penjelasan diatas dapat dikonstruksikan bahwa somasi hanyalah merupakan mekanisme yang diatur dalam hukum perdata menyangkut hubungan-hubungan hukum dalam suatu perikatan berkenaan pemenuhan suatu prestasi serta menentukan adanya suatu kelalaian dalam pemenuhan prestasi dimaksud. Bahwa terhadap perjanjian yang telah secara nyata menyebutkan batas akhir hubungan hukum dimaksud, maka dengan dilampauinya batas waktu dimaksud, menjadikan pihak yang dibebani pemenuhan suatu kewajiban tertentu dipandang telah melakukan wanprestasi. Sehingga disini somasi merupakan pilihan hukum yang dapat ditempuh oleh seseorang dalam hal menuntut suatu prestasi. Bahwa hal tersebut terhadap suatu perikatan yang telah secara jelas menentukan batas waktunya, sama sekali tidak berkenaan dengan cacat formilnya suatu surat gugatan apabila pengajuan gugatan wanprestasi tidak didahului dengan somasi;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat, dimana jelas didalilkan dalam surat gugatan a quo bahwa Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam perjanjian jual beli tanah. Perjanjian dimaksud membebani Tergugat untuk melakukan pembayaran atas tanah dengan tempo sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan yakni tanggal 24 Mei 2019 sebagai limit akhir pembayaran atas tanah milik Penggugat yang dibeli oleh Tergugat. Selanjutnya didalilkan pula bahwa setelah tanggal jatuh tempo pembayaran dimaksud, pihak Tergugat belum melunasi harga tanah a quo, karenanya Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa somasi bukanlah suatu kewajiban hukum yang secara *processuil* harus ditempuh oleh Penggugat terhadap suatu perjanjian sebelum mengajukan gugatan. Karenanya terhadap dalil eksepsi dimaksud tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan atas eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi ternyata tidak beralasan hukum. Maka terhadap eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai sengketa wanprestasi atas jual beli tanah;

Halaman 41 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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 Tergugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tidak seluas 80.000 (delapan puluh ribu) meter persegi sebagaimana yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat, melainkan hanya seluas lebih kurang 66.469 (enam puluh enam ribu empat ratus enam puluh sembilan) meter persegi;
- Bahwa yang diperjanjikan adalah sebanyak 5 (lima) sertifikat bukan 6 (enam) sertifikat dimana pihak Penggugat belum menyerahkan sertifikat selebihnya;

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

- Bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah terikat dalam perjanjian jual beli tanah yang terletak di Desa Purwodadi dan Desa Selamat Sudiarjo, Kecamatan Bermani Ulu, Kabupaten Rejang Lebong, yang dibuat pada tanggal 24 Februari 2019 dengan masa pembayaran tanah dimaksud diperjanjikan jatuh tempo pada tanggal 24 Mei 2019;
- Bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran uang muka sejumlah Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berikut pembayaran harga tanah sejumlah Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), sehingga keseluruhan dari harga tanah yang dibayarkan oleh Tergugat sejumlah Rp380.300.000,- (tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus ribu rupiah);
- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dilakukan secara angsur (bertahap), bahkan setelah masa jatuh tempo perjanjian berakhir, dimana pembayaran terakhir yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 3 September 2019 sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan sejumlah 3 (tiga) sertifikat hak atas tanah melalui Surat Akta Persetujuan dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Elva Fitrianiingsih, SH. M.Kn;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah masalah pelunasan pembayaran harga tanah sebagaimana perjanjian jual beli tanggal 24 Februari 2019 yang belum dibayarkan hingga masa jatuh tempo pembayaran tanggal 24 Mei 2019;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa merujuk pada pertimbangan mengenai hal-hal yang diakui dan tidak disangkal sehingga menurut hukum harus dipandang terbukti yakni kedua belah pihak membenarkan telah terjadi perikatan jual beli atas tanah seluas 80.000,- (delapan puluh ribu) meter persegi yang terletak di Desa Purwodadi dan Desa Selamat Sudiarjo, Kecamatan Bermani Ulu, Kabupaten Rejang Lebong dengan harga jual sejumlah Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), perjanjian mana dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak pada tanggal 24 Februari 2019. Bahwa dalam perjanjian dimaksud yakni pihak Penggugat selaku pemilik tanah menjual tanah miliknya kepada pihak Tergugat, dengan melakukan pembayaran dimuka (*down payment*) sejumlah Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan tempo pembayaran (pelunasan) harga tanah tanggal 24 Mei 2019. Sebagaimana kemudian dipertegas dan dibuktikan dalam bukti surat P-1 dan bukti surat T-1;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran uang muka sejumlah Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), berikut pembayaran harga tanah sejumlah Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), sehingga keseluruhan dari harga tanah yang dibayarkan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp380.300.000,- (tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus ribu rupiah). Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dilakukan secara angsur (bertahap), bahkan setelah masa jatuh tempo perjanjian berakhir, dimana pembayaran terakhir yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 3 September 2019 sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Adapun pihak pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sejumlah 3 (tiga) sertifikat hak atas tanah melalui Surat Akta Persetujuan dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Elva Fitriarningsih, SH. M.Kn;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dihubungkan dengan apa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo yakni menyangkut belum dilunasinya harga tanah sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut hingga batas waktu yang telah ditentukan dalam kesepakatan dimaksud. Sedangkan pihak Tergugat mendalilkan bahwa luasan tanah yang diperjanjikan tersebut tidak sesuai dengan keadaan tanah yang sebenarnya yakni tanah milik Penggugat tidak seluas 80.000 (delapan puluh ribu) meter persegi;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan apa yang menjadi pokok persoalan kedua belah pihak, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan menyangkut perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak, dalam hal ini apakah perjanjian jual beli tanah sebagaimana bukti P-1 / bukti T-1. Telah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara menyangkut syarat sahnya suatu perjanjian baik itu syarat yang bersifat subjektif maupun syarat yang bersifat objektif;

Halaman 43 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap syarat subjektif berupa kesepakatan kedua belah pihak untuk mengikatkan diri dihubungkan dengan bukti P-1 / T-1 serta keterangan saksi-saksi, terkonstatir bahwa kedua belah pihak telah secara nyata memberikan persetujuannya untuk mengikatkan diri dalam perjanjian dimaksud, dimana kedua belah pihak tidak membantah adanya perjanjian jual beli tanah serta masing-masing telah membubuhkan tanda tangan pada perjanjian tersebut. Sehingga dengan adanya pembubuhan tanda tangan pada perjanjian tersebut, dapat dipahami bahwa pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi maupun pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi menginsyafi apa yang mereka perjanjikan dalam surat perjanjian dimaksud. Bahwa sedangkan menyangkut syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan, dapat dikonstatir pada bukti P-1 / T-1 yakni pada bagian identitas para pihak, diketahui dan menjadi hukum bahwa kedua belah pihak (Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi) kedua-duanya adalah manusia dewasa dan tidak sedang berada dibawah pengampuan, sehingga dipandang cakap secara hukum untuk membuat perikatan. Bahwa dengan pertimbangan tersebut dapat dikonstruksikan bahwa perjanjian a quo telah memenuhi syarat subjektif;

Menimbang bahwa terhadap syarat objektif berupa suatu hal tertentu, dimana dari bukti P-1 / T-1 dapat dikonstatir bahwa yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak adalah pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selaku penjual, menjual bidang tanah berikut tanam tumbuh yang ada diatasnya, terletak di Desa Purwodadi dan Desa Selamat Sudiarjo, Kecamatan Bermani Ulu, Kabupaten Rejang Lebong seluas 80.000 (delapan puluh ribu) meter persegi sedangkan pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi pembeli tanah dimaksud dengan harga jual sejumlah Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dengan didahului pembayara uang muka sejumlah Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Bahwa dalam perjanjian tersebut juga memuat klausul mengenai batas waktu pembayaran tanah yakni tanggal 24 Mei 2019;

Menimbang bahwa dari apa yang disebutkan tersebut jelas telah mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak. Dimana kewajiban Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selaku pemilik tanah yakni berkewajiban untuk mengalihkan hak atas tanah milik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang merupakan hak dari Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, demikian pula sebaliknya pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk melakukan pembayaran atas harga tanah tersebut yang merupakan hak dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi atas tanah miliknya. Bahwa tentunya proses peralihan hak dan juga pemenuhan kewajiban pembayaran atas tanah, diatur menurut tenggat waktu yang disepakati;

Menimbang bahwa dalam perjalanannya kemudian, menyangkut pemenuhan prestasi masing-masing pihak atas perjanjian tersebut. Sebagaimana merujuk pada hal-

Halaman 44 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

hal yang tidak disangkal dan dipandang telah terbukti dimana ternyata pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menyerahkan sejumlah 3 (tiga) sertifikat hak atas tanah melalui Surat Akta Persetujuan dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris Elva Fitrianiingsih, SH. M.Kn. sebagaimana dipertegas dalam pembuktian yang diajukan sendiri oleh pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada bukti T-7 dan T-8, yang mana terhadap objek tanah dimaksud telah diperjual belikan oleh pihak Tergugat kepada pihak lain (pihak ketiga) sebagaimana bukti T-19 sampai dengan T-31, sebagaimana diterangkan pula oleh saksi-saksi baik dari pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi maupaun saksi-saksi dari Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang pada pada pokoknya menerangkan bahwa objek tanah a quo dijadikan tanah kaplingan dan untuk pesantren. Bahwa fakta hukum tersebut mengkonstatir bahwa pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan berdasarkan bukti P-1/T-1 serta bukti T-7 dan T-8 telah melakukan perbuatan hukum dalam bentuk menjual kepada pihak lain;

Menimbang bahwa sedangkan pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran atas harga tanah sebagaimana telah disebutkan diatas, bahwa telah terjadi pembayaran uang muka sejumlah Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), berikut pembayaran harga tanah sejumlah Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), sehingga keseluruhan dari harga tanah yang dibayarkan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp380.300.000,- (tiga ratus delapan puluh juta tiga ratus ribu rupiah). Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dilakukan secara angsur (bertahap), bahkan setelah masa jatuh tempo perjanjian berakhir, dimana pembayaran terakhir yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 3 September 2019 sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari dua keadaan diatas menyangkut pemenuhan prestasi dimaksud, dimana ternyata setelah berakhirnya masa jatuh tempo pembayaran tersebut. Pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi belum melunasi harga bidang tanah tersebut. Bahwa adapun yang menjadi sangkalan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sehingga tidak terjadinya pelunasan atas harga tanah yakni bahwa tanah yang diperjanjikan dalam perjanjian jual beli tersebut senyatanya tidak seluas 80.000 (delapan puluh ribu) meter persegi, melainkan seluas 66.469 (enam pulun enam ribu empat ratus enam puluh sembilan) meter persegi, sebagaimana kemudian diajukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi berupa bukti T-32 berupa peta bidang tanah yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Rejang Lebong. Bahwa bukti surat T-32 tersebut tidak dapat ditunjukkan asli surat serta tidak dibubuhi tanda cap dari instansi yang berwenang, sehingga dengan merujuk pada ketentuan pasal 1888 KUHPerdara, terhadap bukti surat dimaksud tidak memiliki kekuatan pembuktian, akan

Halaman 45 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

tetapi pada saat pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) yang dihadiri oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rejang Lebong, terhadap peta bidang dimaksud disepakati dipergunakan sebagai petunjuk guna mengetahui letak objek sengketa;

Menimbang bahwa mengenai luasan tanah sebagaimana yang dipersoalkan oleh pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, dimana pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan alat bukti yang berupa sertifikat hak atas tanah sebagaimana bukti P-2 sampai dengan P-6, P-8 berkenaan dengan bukti T-3 berupa sertifikat hak milik Nomor 328. Bahwa dari bukti-bukti surat tersebut, jika diuraikan masing-masing luas tanah berdasarkan sertifikat dimaksud yakni:

1. SHM Nomor 329 seluas 17.412 (tujuh belas ribu empat ratus dua belas) meter persegi;
2. SHM Nomor 364 seluas 15.476 (lima belas ribu empat ratus tujuh puluh enam) meter persegi;
3. SHM Nomor 00085 seluas 10.542 (sepuluh ribu lima ratus empat puluh dua) meter persegi;
4. SHM Nomor 00086 seluas 14.098 (empat belas ribu sembilan puluh delapan) meter persegi;
5. SHM Nomor 00111 seluas 9.858 (sembilan ribu delapan ratus lima puluh delapan) meter persegi;
6. SHM Nomor 328 seluas 21.668 (dua puluh satu ribu enam ratus enam puluh delapan) meter persegi;

Maka didapati luas tanah berdasarkan sertifikat tersebut yakni seluas 89.054 (delapan puluh sembilan ribu lima puluh empat) meter persegi. Bahwa ternyata luasan tanah tersebut sesuai dengan apa yang telah disebutkan dalam bukti P-1 / T-1 tersebut.

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai dalil Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa yang diperjanjikan dalam bukti P-1 / T-1 tersebut hanya sejumlah 5 (lima) bidang tanah dengan berdasarkan 5 (lima sertifikat atas nama Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, sedangkan 1 (satu) bidang tanah sebagaimana dimaksud bukan atas nama Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melainkan atas nama Istri Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi bernama SRI SUPRPTI;

Menimbang bahwa terhadap persoalan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana merujuk pada uraian pertimbangan terdahulu dimana yang dinyatakan pada bukti P-1/T-1 tersebut sebagaimana telah menjadi klausul perjanjian adalah bidang tanah seluas 80.000 (delapan puluh ribu) meter persegi, tanpa menyebutkan rincian bentuk alas hak ataupun identitas alas hak tanah dimaksud. Bahwa adapun penyebutan alas hak berupa nomor sertifikat dapat dilihat dan terdapat pada klausul identitas para pihak *in casu* identitas Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi

Halaman 46 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyebutkan sebagai pemegang hak atas tanah sertifikat nomor 329, nomor 364, nomor 00085, nomor 00086, nomor 328, karena senyatanya kelima sertifikat dimaksud atas nama Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, sedangkan sertifikat nomor 111 tertera atas nama SRI SUPRAPTI (Istri Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi). Jika kemudian sertifikat dimaksud tertera dan dinyatakan sebagai tanah milik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan hal yang keliru dan bertentangan dengan hukum, apabila dalam perjanjian dimaksud Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menyatakan dirinya sebagai pemegang hak atas sertifikat nomor 111 tersebut, bahkan hal tersebut bertentangan ketentuan pasal 1321 KUHPerdara;

Menimbang bahwa oleh karena dalam pokok perjanjian tersebut tidak menyebutkan secara khusus keenam sertifikat dimaksud, melainkan mengenai tanah seluas 80.000 (delapan puluh ribu) meter persegi, maka menjadi kewajiban bagi Penggugat Konvensi / Tergugat Konvensi untuk menyerahkan tanah seluas 80.000 (delapan puluh) meter persegi kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi. Bahwa apakah kemudian terhadap tanah seluas 80.000 (delapan puluh ribu) meter persegi yang diperjanjikan tersebut dipenuhi oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melalui sertifikat hak atas tanah miliknya ataukah juga mengikutsertakan sertifikat hak atas tanah milik istri Penggugat, hal tersebut merupakan kewajiban hukum bagi Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam memenuhi perjanjian dimaksud, selama hal tersebut tidak bertentangan dengan hukum dan hak orang lain *in casu* tidak terdapat keberatan dari pihak istri Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selaku pemilik tanah dengan nomor sertifikat 111 tersebut untuk dijual kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, sebagaimana fakta persidangan dari kesaksian saksi M. FAUZI yang pada pokoknya menerangkan bahwa "Saksi ikut menemani Tergugat membayar tanah tersebut, bersama Turut Tergugat II dimana saat itu ada Kepala Desa dan Keluarga Penggugat. Bahwa kemudian dengan senyatanya pihak Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menyebutkan dalam dalil gugatannya bahwa untuk pemenuhan kewajiban tersebut, maka objek tanah dimaksud sebagaimana yang terdapat dan berdasarkan alas hak pada keenam sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan diatas, yang terpenting dan telah menjadi fakta hukum bahwa perjanjian tersebut telah disepakati dengan ditandai adanya tanda tangan kedua belah pihak, sehingga para pihak dipandang telah menyetujui segala klausul yang tertera dalam perjanjian dimaksud (bukti P-1 / T-1) sebagaimana asas konsensualisme yang dapat menghilangkan anasir paksaan (*dwang*), kesesatan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*) yang dapat berakibat dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Bahwa apabila terdapat klausul yang menurut para pihak diragukan keobjektifitasannya *in casu* luas tanah yang diperjanjikan, maka seharusnya hal tersebut

Halaman 47 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

diselesaikan disefahamkan terlebih dahulu sebelum disetujui atau ditanda tangannya perjanjian dimaksud;

Menimbang bahwa dari uraian diatas dimana ternyata perjanjian jual beli tanah sebagaimana bukti P-1 / T-1 tersebut secara yuridis ternyata tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara sehingga secara hukum merupakan perjanjian yang sah. Bahwa dengan sahnya perjanjian dimaksud maka merujuk pada ketentuan pasal 1338 KUHPerdara maka perjanjian yang sah tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak. Sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam posita gugatan dan selanjutnya dimohonkan dalam petitum gugatan angka 2 (dua) dapat dibuktikan dan menjadi beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa dari pertimbangan atas perjanjian dimaksud, dimana ternyata dalam perjanjian *a quo* masa pembayarannya berakhir pada tanggal 24 Mei 2019, sedangkan pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran sejumlah Rp380.300.000,- (tiga ratus delapan puluh tiga ratus ribu rupiah) dari Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), dimana pembayaran terakhir kali dilakukan pada tanggal 3 September 2019. Bahwa dalam hal ini sekalipun ternyata pembayaran terakhir tersebut dilakukan setelah lampainya batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian, akan tetapi karena sifatnya merupakan suatu kewajiban bagi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk memenuhi perjanjian dimaksud, maka pembayaran *a quo* tetap dipandang sah dan diperhitungkan sebagai bagian dari pemenuhan kewajiban. Bahwa dengan fakta hukum tersebut maka jelas bahwa menyangkut pembayaran harga tanah sebagaimana yang diperjanjikan tersebut ternyata pihak Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi belum memenuhi seluruh kewajiban hukum yang dibebankan atasnya dalam perjanjian tersebut terhadap harga tanah sebagaimana yang diperjanjikan dalam bukti P-1/T-1. Sehingga dengan keadaan dimaksud maka apa yang menjadi pokok sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi beralasan hukum;

Menimbang bahwa dengan dapat dibuktikannya apa yang menjadi pokok sengketa oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, maka berkenaan dengan petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian dimaksud, beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya merujuk pada kesimpulan Majelis Hakim terhadap petitum angka 3 (tiga), dimana telah menjadi hukum bahwa Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah melakukan cidera janji atau wanprestasi terhadap perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi (bukti P-1/T-1) berupa tidak terpenuhinya pembayaran atas tanah *in casu* objek perjanjian oleh Tergugat Konvensi / Penggugat

Halaman 48 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi. Maka menjadi hukum pula kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk memenuhi kewajibannya yang telah dilalaikannya tersebut, dalam hal ini menyangkut pembayaran tanah sebagai tunggakan Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagaimana disebutkan dalam petitum angka 3 (tiga) serta dimohonkan pada petitum angka 4 (empat);

Menimbang bahwa akan tetapi menyangkut besaran yang dituntut oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagaimana disebutkan dalam gugatannya tersebut, Majelis Hakim demi rasa keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak, Majelis akan memutus perkara a quo berdasarkan asas *ex aequo et bono* atau putusan yang seadil-adilnya. Dalam hal ini terhadap besaran kewajiban tersebut yang selanjutnya dibebankan kepada Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, sebagaimana dalam perjanjian disebutkan harga tanah sejumlah Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah), sehingga yang menjadi tunggakan pembayaran dan wajib untuk diselesaikan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp619.700.000 (enam ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah), untuk selanjutnya terhadap harga tanah dimaksud berikut pula dengan pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim berpendapat dengan tidak mengesampingkan apa yang telah disepakati sebagai undang-undang, dengan berpedoman pada prinsip putusan yang seadil-adilnya, maka untuk pemenuhan kewajiban pembayaran yang belum dibayarkan tersebut, Majelis Hakim berpijak pada apa yang telah disebutkan dan menjadi fakta persidangan dari surat jawaban Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi berikut dari keterangan saksi **DELLA LIDYA**, bahwa yang menyebutkan tawaran harga tanah dimaksud menjadi Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah). Selanjutnya tawaran dimaksud, dioper alih menjadi pendapat Majelis Hakim guna menentukan harga tanah sebagaimana dalam perjanjian tersebut. Bahwa dari harga tanah dimaksud, maka yang menjadi tanggungan yang harus dibayarkan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yakni sejumlah Rp319.700.000 (tiga ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah). Bahwa dengan demikian menyangkut pembayaran hutang Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi atas objek tanah tersebut, sebagaimana pada petitum angka 4 (empat) beralasan untuk dikabulkan sepanjang dimaknai pembayaran harga tanah sejumlah Rp319.700.000 (tiga ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang pada pokoknya memohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*). Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan dimaksud bersifat assesoir terhadap tuntutan pokok, sedangkan hukum acara perdata diatur menyangkut hak-hak para pihak atas suatu putusan serta dengan mempedomani SEMA Nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, maka dengan tidak terpenuhi persyaratan dalam

Halaman 49 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

penjatuhan putusan serta merta terhadap perkara *a quo*, maka terhadap petitum dimaksud haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa adapun terhadap petitum angka 6 mengenai tuntutan uang paksa, dimana Majelis Hakim berpendapat oleh karena yang dibebankan terhadap Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi berupa pemenuhan kewajiban atas suatu perjanjian tanpa adanya daya paksa yang secara nyata dapat mengikat Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk memenuhi kewajiban dimaksud setelah putusan ini dinyatakan berkekuatan hukum tetap. Lagi pula Majelis Hakim telah mempertimbangkan secara tersendiri atas jumlah kerugian Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang harus dipenuhi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sebagaimana petitum angka 4 (empat), maka dengan tetap mengindahkan ketentuan pasal 606a RV, termasuk peralihan hak atas tanah dimaksud, maka terhadap uang paksa dimaksud berasal hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) yang menuntut agar diletakkan sita jaminan atas benda tidak bergerak milik Tergugat sebagaimana didalilkan pada posita angka 12 (dua belas), dimana atas tuntutan tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan dan berpendapat bahwa tidak terdapat cukup bukti yang dapat menunjukkan bahwa objek yang dimohonkan sita dimaksud adalah milik Tergugat dan bukan berkenaan hak orang lain baik dalam bentuk kepemilikan maupun tidak berada dalam jaminan hutang piutang, yang apabila diletakkan sita atas objek dimaksud dapat mendatangkan kerugian bagi pihak lain diluar pihak yang berperkara, maka terhadap petitum *a quo* menurut hemat Majelis Hakim tidak cukup beralasan hukum, karenanya haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh pertimbangan atas petitum gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ternyata tidak seluruhnya dikabulkan, maka terhadap petitum angka 1 (satu) beralasan hukum untuk dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, maka terhadap petitum selain dan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSI:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah wanprestasi atas jual beli tanah;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengemukakan pada pokoknya menolak dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatan rekonvensi tersebut;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah menyangkut perjanjian jual beli tanah tanggal 24 Februari 2019 antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat

Halaman 50 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

Rekonvensi yang dimohonkan agar dinyatakan tidak sah, oleh karena Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian dimaksud;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa terhadap apa yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dimaksud, ternyata senafas dengan apa yang menjadi pokok sengketa terhadap pokok perkara dalam konvensi, dimana kedua belah pihak mendalilkan telah terjadi wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah tanggal 24 Februari 2019. Dalil-dalil mana bersifat *contrario* disatu sisi pihak Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi menuntut agar perjanjian dimaksud dinyatakan sah dan berharga, sedangkan pihak Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi menuntut agar perjanjian dimaksud dinyatakan tidak sah;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang menjadi pokok sengketa menyangkut perjanjian jual beli tanah, dimana terhadap perjanjian dimaksud telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam pertimbangan atas pokok perkara dalam konvensi, selanjutnya pertimbangan tersebut sepanjang maksud dan tujuannya selaras dengan maksud dan tujuan terhadap pokok perkara dalam rekonvensi dimaksud, maka pertimbangan a quo diambil dan dioper alih secara *mutatis mutandis* menjadi pertimbangan dalam rekonvensi ini;

Menimbang bahwa dengan merujuk pada pertimbangan dan pendapat akhir Majelis Hakim sebagai konklusi atas pokok sengketa dimaksud, dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi pada tanggal 24 Februari 2019 sebagaimana telah dibuktikan oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebagaimana dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara dalam konvensi, yang disimpulkan bahwa perjanjian dimaksud telah memenuhi maksud syarat subjektif maupun syarat subjektif serta memenuhi asas-asas hukum perikatan. Sehingga terhadap perjanjian tersebut secara yuridis sebagai perjanjian yang sah dan mengikat sebagai undang-undang terhadap kedua belah pihak. Perjanjian mana mewajibkan kepada pihak Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk menyerahkan bidan tanah seluas 80.000 (delapan puluh ribu) meter persegi sedangkan pihak Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membayar harga tanah sebagaimana yang telah diperhitungkan oleh Majelis Hakim dan selanjutnya tertuang dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena pembuktian terhadap apa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan rekonvensi tersebut telah dipertimbangkan terhadap pokok

Halaman 51 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

perkara dalam gugatan konvensi, pembuktian mana ternyata tidak selaras dengan maksud dan tujuan dari gugatan Rekonvensi. Karenanya pihak Penggugat Rekonvensi / Tergugat Rekonvensi dipandang tidak dapat membuktikan terhadap apa yang didalilkannya tersebut. Oleh karena itu terhadap gugatan rekonvensi dimaksud haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sebaliknya gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak, maka kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 157 R.Bg, pasal 1324 KUHPdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi, Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Jual Beli tanah antara JON BENSI (Penggugat) selaku Pihak Pertama sebagai Penjual dengan MEDI SUHANDRA (Tergugat) selaku Pihak Kedua sebagai Pembeli tanggal 24 Februari 2019 adalah Sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mau melunasi hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp. 619.700.000,- (Enam ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah) yang sudah jatuh tempo pada tanggal 24 Mei 2019 adalah merupakan **Perbuatan Wan Prestasi** (Cidera Janji);
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp319.700.000,- (tiga ratus sembilan belas juta tujuh ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang lalai dalam pemenuhan kewajiban dimaksud untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp300.000,- (Lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan Putusan ini terhitung sejak Putusan Pengadilan Negeri Curup dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

Halaman 52 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp

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

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Curup, pada hari Senin, tanggal 11 Januari 2021, oleh kami, Ari Kurniawan, S.H. sebagai Hakim Ketua, Riswan Herafiansyah, S.H., M.H. dan Nur Ihsan Sahabuddin, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Jum'at**, tanggal **15 Januari 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Fagansyah Dewa Putra, S.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, Kuasa Turut Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Riswan Herafiansyah, S.H., M.H.

Ari Kurniawan, S.H.

Panitera Pengganti,

Nur Ihsan Sahabuddin, S.H.

Fagansyah Dewa Putra, S.H.

Biaya Perkara:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| - Pendaftaran | : Rp30.000,00 |
| - ATK | : Rp50.000,00 |
| - PNBP Panggilan | : Rp40.000,00 |
| - Panggilan | : Rp800.000,00 |
| - Pemeriksaan Setempat (PS) | : Rp850.000,00 |
| - PNBP PS | : Rp10.000,00 |
| - Redaksi | : Rp10.000,00 |
| - Meterai | : Rp10.000,00 |

Jumlah : Rp1.800.000,00

Terbilang (satu juta delapan ratus ribu rupiah)_

Halaman 53 dari 53 Putusan Nomor 4/Pdt.G/2020/PN Crp