



PUTUSAN
Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Stg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANANG SUPRYADI, bertempat tinggal di Jalan Masuka I Nomor 25 RT 004 RW 002 Kelurahan Kapuas Kanan Hilir, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kasuwan, S.H., CIL., dkk., advokat pada Kantor Advokat KASUWAN, S.H. & ASSOCIATES yang beralamat di Jalan Adi Sucipto Nomor 3 Kelurahan Pontianak Tenggara (Simpang BLKI), Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat / email kasuwan.63@yahoo.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 67/Pdt/VIII/2023 tanggal 11 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI**;

Lawan:

RAJALI, bertempat tinggal di Dusun Ensibau Libau RT 001 RW 001 Kelurahan Nanga Libau, Kecamatan Sepauk, Kabupaten Sintang, Provinsi Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rini Safarianingsih, S.H., M.H., dan Lambertus Yoan, S.H., advokat pada Kantor Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum Fakultas Hukum Universitas Kapuas Sintang yang beralamat di Jalan Y. C. Oevang Oeray Nomor 92 Desa Baning Kota, Kecamatan Sintang, Kabupaten Sintang, Provinsi Kalimantan Barat / email rinisafarianingsih@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 16/SK.LKBH-FH.STG/IX/2023 tanggal 15 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI**;

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 dengan surat gugatannya tanggal 6 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sintang pada tanggal 6 September 2023 dalam Nomor Register 47/Pdt.G/2023/PN Stg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. DALAM POSITA

Adapun Yang Menjadi Alasan dan Dasar diajukannya **GUGATAN WANPRESTASI ini oleh PENGGUGAT** adalah mengenai hal-hal sebagaimana berikut dibawah ini :

1. Bahwa PENGGUGAT / Anang Supryadi telah mengikat diri dalam kesepakatan kerjasama secara tertulis dengan TERGUGAT / Saudara Rajali, yang telah tertuang dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama No. 04 Tanggal 10 Februari 2021 yang dibuat di Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dodon Almury Baron Jatan, S.H., M.KN (Bukti P-1);
2. Bahwa dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama No. 04 Tanggal 10 Februari 2021 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yaitu perihal untuk menyelesaikan proses Clean and Clear di lapangan yaitu tanah dengan No. Sertifikat Hak Milik 00004 atas nama TERGUGAT yang terletak di Kelurahan / Desa Balai Agung dahulu Nenak Kilometer 10 Kab. Sintang;
3. Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama No. 04 Tanggal 10 Februari 2021 tersebut PENGGUGAT merupakan pihak yang diberikan tanggungjawab untuk menyelesaikan proses Clean and Clear atas tanah tersebut yaitu diantaranya melakukan pengembalian batas, melakukan ganti rugi, mediasi serta hal-hal lainnya yang dianggap perlu. Telah menyelesaikan dengan tuntas tanggungjawabnya terkait proses Clean and Clear atas tanah tersebut;
4. Bahwa PENGGUGAT memiliki hak untuk mendapatkan jasa atau uang fee sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari TERGUGAT sebagaimana termuat dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama No. 04 Tanggal 10 Februari 2021. Dan dari perhitungan fee dimaksud, PENGGUGAT ajukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);
5. Bahwa di lokasi tanah tersebut, berdasarkan Dispenda Kab. Sintang NJOP nya sebagai berikut :



- a. Harga penjualan berdasarkan NJOP : Rp. 128.000,- × 84.710 M2
= Rp. 10.842.880.000,- (Sepuluh milyar delapan ratus empat puluh dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah);
- b. Rp. 10.842.880.000,- (Sepuluh milyar delapan ratus empat puluh dua juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) × fee 25% = Rp. 2.710.720.000,- (Dua milyar tujuh ratus sepuluh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);
- c. Rp. 2.710.720.000,- (Dua milyar tujuh ratus sepuluh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) – DP/Uang muka sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) = Rp. 2.310.720.000,- (Dua milyar tiga ratus sepuluh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah).

Sehingga sisa fee yang wajib TERGUGAT bayarkan kepada PENGGUGAT yaitu sebesar Rp. 2.310.720.000,- (Dua milyar tiga ratus sepuluh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah).

6. Bahwa PENGGUGAT hingga sekarang belum mendapatkan sedikitpun uang jasa / fee sebesar 25% setelah menyelesaikan proses Clean and Clear atas tanah tersebut dari TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT merasa dipermainkan dan dirugikan;

7. Bahwa PENGGUGAT patut curiga, karena TERGUGAT berupaya ingin menghindar dari tanggungjawab / kewajibannya untuk membayar uang jasa atau fee sebesar 25% yang wajib TERGUGAT berikan kepada PENGGUGAT, dan hal tersebut bisa dilihat, yaitu melalui Kuasa Hukum TERGUGAT berupaya untuk mempengaruhi PENGGUGAT dengan memanggil ke rumah Kuasa Hukum TERGUGAT, agar bersedia membatalkan Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama No. 04 Tanggal 10 Februari 2021 yang kemudian di tolak oleh PENGGUGAT, lalu Kuasa Hukum Saudara mengajak Klien kami bertemu di Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dodon Almury Baron Jatan, S.H., M.KN terbukti terjadilah fitnah atau pencemaran nama baik kepada PENGGUGAT yang kemudian melaporkan TERGUGAT ke Polres Sintang, dengan nomor Register Pengaduan No. STTP/74/VIII/2022/Kalbar/Res Sintang (Bukti P-2);

8. Bahwa sampai saat ini, TERGUGAT belum menunjukkan itikad baik untuk bersedia menyelesaikan permasalahan tersebut dengan PENGGUGAT;

9. Berdasarkan alasan - alasan tersebut diatas, Kami mohon dapat kiranya memeriksa dan mengadili perkara ini serta mohon pula dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Sintang menjatuhkan Putusan, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

B. DALAM PETITUM

1. Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan **PENGUGAT** dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan atas Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama No. 04 Tanggal 10 Februari 2021 yang dibuat di Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dodon Almury Baron Jatan, S.H., M.KN;
4. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan WANPRESTASI;
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar sisa fee kepada **PENGUGAT** yaitu sebesar Rp. 2.310.720.000,- (Dua milyar tiga ratus sepuluh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);
6. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar Uang Paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 500.000.- (Lima ratus ribu rupiah) setiap hari **TERGUGAT** lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Membebaskan **TERGUGAT** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sintang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo et Bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Muhammad Rifqi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sintang, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Oktober 2023, dinyatakan upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 4 dari 27 Putusan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Stg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

A. Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali oleh Tergugat diakui tegas kebenarannya.

2. Bahwa Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan terlalu dini untuk menyatakan Tergugat tidak beritikad baik memberikan jasa fee ataupun clean and clear sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 4 Tanggal 10 Februari 2021 yang di buat oleh Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, SH.M.KN., dimana dinyatakan bahwa Tergugat akan melaksanakan pembayaran apabila Tanah telah terjual ;

Bahwa dapat Tergugat sampaikan Tanah yang menjadi objek sengketa hingga saat ini belum terjual oleh karena menjadi objek sengketa pada perkara perdata No. 53/Pdt.G/2022/PN.Stg dan belum ada pembeli yang serius, serta masih terdapat tumpang tindih dengan SHM lain an. Dayang Cristina, sehingga belum laku terjual dan tentunya belum memenuhi syarat jika Penggugat menyatakan Tergugat Wanprestasi, justru Penggugat yang wanprestasi karena tidak sesuai dengan "Clean and Clear" yang dijanjikan Penggugat atas tanah Milik Tergugat;

M. Yahya Harahap dalam *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai gugatan yang diajukan masih terlampau dini (hal. 457). Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

a) Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau



- b) Batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur.

Bahwa selanjutnya menurut **Pasal 1238 KUH Perdata Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.**

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, debitur belum dapat digugat ke pengadilan atas wanprestasi jika debitur tersebut tidak pernah dinyatakan lalai berdasarkan ketentuan **Pasal 1238 KUH Perdata**. Jika kreditur menggugat tanpa debitur pernah dinyatakan lalai, baik melalui surat perintah maupun berdasarkan batas waktu dalam perjanjian, maka pengadilan tidak dapat menerima gugatan ;

Bahwa oleh karena gugatan premature yang disampaikan Penggugat, maka seharusnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum yang berlaku.

B. Dalam Pokok Perkara :

3. Bahwa apa yang Tergugat sampaikan dalam bagian Eksepsi mohon dianggap merupakan bagian tidak terpisahkan dalam bagian pokok perkara ini ;

4. Bahwa dapat Tergugat sampaikan, terjadinya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yang kemudian tertuang dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 4 Tanggal 10 Februari 2021 yang di buat oleh Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, SH.M.KN. berawal dari informasi Penggugat dan saudara ipar Tergugat yang bernama Abraham Edward bahwa ada pembeli dari Pontianak bernama Anton, yang akan membeli tanah milik Tergugat yaitu SHM No. 5630/00004 yang terletak di Nenak Km 10 Desa Balai Agung, luas 84.710 km² dengan harga permeter Rp. 150.000,-, namun oleh karena informasi dari Penggugat dan kawan-kawannya terdapat tumpang tindih dengan beberapa sertifikat milik warga Desa Balai Agung (7 SHM) sehingga Tergugat tertarik dan setuju untuk mengikat perjanjian dengan Penggugat berikut hak dan kewajiban masing-masing antara Penggugat dan Tergugat serta beberapa kawan lainnya sebagai pihak dari Penggugat yang tertuang dalam Akta dimaksud selanjutnya harga penawaran dari pembeli turun menjadi Rp.100.000,-/meter namun Tergugat tidak keberatan ;



5. Bahwa selanjutnya dalam proses clean and clear tersebut Penggugat meminta sejumlah biaya kepada Tergugat yang nantinya akan dipotong dari fee 25 % setelah tanah dibeli Anton, biaya tersebut untuk mengganti rugi pemotongan sertifikat warga tersebut yang berjumlah Rp. 400.000.000,- (empat Ratus juta rupiah) Tergugat kemudian serahkan kepada saudara Abraham Edward dan telah diakui diterima oleh Penggugat saat mediasi di Penyidik Pidum Kepolisian Resor Sintang, namun kenyataannya hanya diberikan atau setidaknya sejumlah Rp. 249.000.000,- kepada pemilik 6 SHM dan sisanya tidak dikembalikan kepada Tergugat sebesar Rp. 151.000.000,- ;
6. bahwa selanjutnya dalam penyelesaian ganti rugi atas adanya tumpang tindih dengan sertifikat lain, namun justru Penggugat telah menggadaikan dua sertifikat yang seharusnya dilakukan proses pemotongan di BPN Kabupaten Sintang, malah justru Tergugat diminta melunasi hutang gadai Penggugat kepada saudara Rudiyanto (anggota TNI) selaku pemberi gadai sertifikat yang digadaikan Penggugat, kemudian salah satu sertifikat milik warga yang menurut Penggugat terdapat tumpang tindih dengan Sertifikat Milik Tergugat dalam perkara Aquo ternyata masih menjadi objek jaminan hak tanggungan di Bank BRI Sintang, tetapi biaya ganti ruginya tidak dikembalikan pada Tergugat ;
7. Bahwa Tergugat pada akhirnya memberikan sejumlah biaya kepada Penggugat untuk menebus dua Sertifikat an Ahmad Warsito, yang digadaikan tersebut sejumlah Rp. 8.000.000,- dan Rp. 150.000.000,-, namun tidak ditebus Penggugat dan uang tersebut tidak dikembalikan pada Tergugat, selanjutnya karena di desak oleh Pembeli untuk segera menyelesaikan permasalahan terkait tanah dimaksud, Tergugat memaksa Penggugat mengembalikan akhirnya Penggugat hanya mengembalikan sejumlah Rp. 90.000.000,- dari Rp. 150.000.000,- sisanya sebesar Rp 60.000.000,- hingga sekarang tidak pernah dikembalikan, kemudian Tergugat dan anak Tergugat bernama Bobby menemui saudara Rudiyanto dengan maksud menebus sertifikat yang digadaikan Penggugat, oleh karena uang tebusan tidak cukup menurut saudara Rudiyanto, Penggugat berhutang padanya sejumlah Rp. 135.000.000,- sehingga Tergugat membayar sejumlah Rp. 90.000.000,- ditambah sertifikat Tergugat yang jadi jaminan untuk menebus sertifikat tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa selanjutnya proses pemotongan 7 SHM di BPN yang dilakukan oleh salah satu kawan dari Tim Penggugat selaku pihak penjual yang mewakili Tergugat yaitu bernama Muhammad Aprianto (Antok) honorer di BPN Kabupaten Sintang, meminta sejumlah biaya sebesar Rp. 140.000.000,- untuk biaya pemotongan/pelepasan hak pada Tergugat dan sejumlah Rp. 275.000.000,- untuk BPHTB yang diinformasikan oleh pegawai Bapenda Kabupaten Sintang bernama Ferry sebagai kawan saudara Antok, kemudian sejumlah uang yang diminta Saudara Antok telah Tergugat berikan namun 7 SHM tidak mendapat penyelesaian dan Saudara Antok meminta sejumlah Rp. 50.000.000,- lagi jika ingin diselesaikan ;
9. Bahwa kemudian Tergugat mendapat informasi dari Pembeli Anton Pontianak, yaitu proses jual beli tanah akan dilakukan di hadapan Notaris & PPAT Hendi Sangapta Saragih, SH.M.KN. dengan cara pembayaran sejumlah satu milyar dibayar tunai dengan kesepakatan tanda tangan Akta Jual Beli dan sisanya sebesar 7 milyar diangsur selama 4 tahun, karena itu Notaris Hendi tidak berani membuat akta dimaksud dan mempersilahkan Tergugat untuk berkonsultasi dengan Advokat sebelum melaksanakan jual beli dengan cara yang dimaksud ;
10. Bahwa selanjutnya Tergugat mendapat informasi dan advis hukum dari kuasa hukum Tergugat bahwa kronologi yang Tergugat sampaikan atas permasalahan dalam perkara Aquo menurut kuasa hukum adalah dugaan penipuan yang telah dilakukan baik oleh Tim Penggugat maupun dari Tim Pembeli yang pada akhirnya akan merugikan Tergugat jika dilakukan penjualan dengan cara yang dimaksud pada poin 7 di atas ;
11. Bahwa pada akhirnya Tergugat tidak jadi menjual tanah tersebut, kemudian pihak Penggugat keberatan dan melakukan pengancaman akan mematok sendiri tanah milik Tergugat jika tidak jadi dijual, serta melakukan upaya yang menurut Tergugat meneror agar segera menjual tanah milik Tergugat dan menyatakan Tergugat telah melanggar janji dan sebagainya yang kemudian oleh kuasa hukum Tergugat membantu menyelesaikan permasalahan yang Tergugat alami terkait proses clean and clear tersebut;
12. Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 4 Tanggal 10 Februari 2021 yang di buat oleh Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, SH.M.KN., Penggugat adalah pihak yang bertanggung jawab untuk

Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Stg



menyelesaikan proses Clean and Clear tanah yang akan dijual dalam perkara Aquo ;

13. Bahwa dalam proses clean and clear yang dimaksud Penggugat sebagaimana termuat dalam Akta tersebut "... yaitu melakukan pengembalian batas, melakukan ganti rugi, mediasi serta hal-hal lain sehingga tanah tersebut dapat dilakukan proses jual beli tanpa ada gangguan dari pihak manapun ..."pada kenyataannya selain yang telah Tergugat uraikan di atas juga mendapatkan gangguan seperti adanya pengakuan dari salah satu warga Desa bernama Lilis bahwa yang bersangkutan sebagai ahli waris tanah dimaksud sehingga berhak atas jasa penjualan tanah sebesar Lima Puluh Juta Rupiah, kemudian masalah tumpang tindih dengan Sertifikat Hak milik warga lain dengan tanah tersebut dalam proses di BPN Kabupaten Sintang masih terdapat tumpang tindih dengan SHM lain yang belum mendapat penyelesaian hingga sekarang, menjadi objek gugatan perkara No. 53/Pdt.G/2022/PN.Stg, yang menyelesaikan permasalahan terkait tanah dimaksud bukan oleh Penggugat sebagaimana yang di sepakati, sehingga dalam hal ini Penggugat lah yang pantas dianggap wanprestasi ;

14. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan Tergugat hingga saat ini belum beritikad baik dalam menyelesaikan permasalahan dengan Penggugat ;

Bahwa Tergugat telah berusaha menyelesaikan permasalahan dengan Penggugat melalui kuasa hukum Tergugat, namun Penggugat tetap berkeras agar Tergugat membayar sesuai kesepakatan dalam akta sedangkan Tergugat telah mengeluarkan sejumlah biaya dan hingga sekarang Tergugatlah yang merasa dirugikan, bahkan Tergugat juga dilaporkan oleh Penggugat ke Polres Sintang atas tuduhan Pencemaran nama baik, namun hasil gelar perkara tidak terbukti, tetapi Tergugat tidak ingin memperpanjang masalah sehingga telah memaafkan Penggugat, namun niat baik Tergugat telah disalah gunakan oleh Penggugat dan Penggugat lah yang tidak beritikad baik dan telah dua kali men somasi Tergugat hingga menggugat ke Pengadilan dalam perkara ini dengan tuduhan yang tidak berdasar secara hukum ;

C. Dalam Rekonvensi :

Bahwa dengan ini Tergugat menyampaikan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dengan alasan sebagai berikut :



13. Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonvensi sampaikan baik dalam Eksepsi maupun Jawaban Pokok Perkara mohon merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini ;
14. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah 2 kali melayangkan somasi kepada Penggugat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya dan menyatakan Penggugat Rekonvensi melakukan wanprestasi, padahal belum dapat dikatakan Penggugat Rekonvensi Wanprestasi apabila tanah dalam perkara Aquo belum laku terjual, bahwa dalam proses clean and clear yang dijanjikan, Tergugat Rekonvensi justru yang telah melanggar janji, sehingga ini mengindikasikan Tergugat Rekonvensi tidak paham tentang apa itu wanprestasi, tidak professional atau ada kesengajaan yang intinya beritikad tidak baik terhadap Penggugat Rekonvensi ;
15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah menggadaikan sertifikat milik Penggugat Rekonvensi dan tidak mengembalikan uang sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Rp. 8.000.000,- (Delapan Juta Rupiah) akibat dari digadaikannya 2 Sertifikat atas nama Ahmad Warsito serta sisa sejumlah uang dari ganti rugi 6 SHM sebesar Rp. 151.000.000,- Seratus Lima Puluh Satu Juta Rupiah) sehingga Penggugat Rekonvensilah yang dirugikan dan Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi ;
16. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik hak atas tanah sah dalam perkara Aquo sebagaimana tercantum dalam SHM No. 5630/00004 dan oleh karenanya memiliki hak penuh, terkuat dan hak turun temurun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga memberikan kewenangan yang luas kepada Pemegang haknya dalam mempergunakan haknya termasuk melindungi dan mempertahankan haknya ;
17. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan upaya-upaya yang telah banyak merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka tidak ada lagi kepercayaan dari Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi dalam hal menjadi pihak yang menjualkan tanah milik Penggugat Rekonvensi ;
18. Bahwa kesepakatan dan perjanjian timbul karena adanya dua pihak yang sama-sama sepakat karena adanya landasan kejujuran dan kepercayaan dari masing-masing pihak serta dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas diantaranya;



a. Kebebasan berkontrak tersirat dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa semua persetujuan (perjanjian) yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

b. Facta Sunt Servanda, yaitu kontrak atau perjanjian yang dilakukan antara para individu dan mengandung makna, bahwa perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya; dan mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi.

c. Itikad baik, yaitu adanya kejujuran saat membuat kontrak; pada tahap pembuatan ditekankan, apabila kontrak dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik; dan sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian, baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan kesepakatan dalam kontrak; atau semata-mata untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan kontrak.

19. Bahwa berdasarkan syarat perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu persetujuan yaitu :

- kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- suatu pokok persoalan tertentu;
- suatu sebab yang tidak terlarang/sebab yang halal.

Bahwa Syarat a dan b tersebut melekat pada subjek atau para pihak yang membuat perjanjian, oleh karena itu, keduanya sering disebut sebagai syarat subyektif sedangkan syarat c dan d melekat pada isi dari perjanjian itu sendiri. Oleh karena itu, keduanya sering disebut sebagai syarat objektif. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Namun, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.



Bahwa meskipun pada awalnya Penggugat Rekonvensi sepakat dengan Tergugat Rekonvensi karena percaya dan menganggap Tergugat Rekonvensi dengan itikad baik akan melaksanakan isi kesepakatan dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 4 Tanggal 10 Februari 2021 yang di buat oleh Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, SH.M.KN., namun pada kenyataannya Tergugat Rekonvensi telah melanggar janji/wanprestasi dan juga merupakan salah satunya termasuk perbuatan melanggar hukum, yang berakibat Penggugat Rekonvensi dirugikan baik secara materil maupun immateril, maka patutlah Majelis Hakim Yang Terhormat Pemeriksa Perkara ini dapat membatalkan perjanjian kesepakatan tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sampaikan dalam Eksepsi, Jawaban dan Rekonvensi ini, maka Mohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menolak atau menyatakan tidak dapat diterima Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya (*Niet Onvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak seluruh Gugatan Penggugat Konvensi

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Rekonvensi ;
2. Menyatakan Batal Demi Hukum atau setidaknya Dapat Dibatalkan Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 4 Tanggal 10 Februari 2021 yang di buat oleh Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, SH.M.KN.,;
3. Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar sejumlah uang yang telah digunakan Tergugat Rekonvensi dalam proses Clean and Clear dengan melanggar janji sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Rp. 8.000.000,- (Delapan Juta Rupiah) akibat dari digadaikannya 2 Sertifikat atas nama Ahmad Warsito serta sisa sejumlah uang dari ganti rugi 6 SHM sebesar Rp. 151.000.000,- Seratus Lima Puluh Satu Juta Rupiah) total berjumlah Rp. 309.000.000,- (Tiga Ratus Sembilan Juta Rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sesuai peraturan yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, demikian Eksepsi dan Jawaban serta Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Terimakasih.

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Bukti P-1 : Fotokopi dari asli Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 04 tanggal 10 Februari 2021 yang dibuat Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda Bukti P-1;
2. Bukti P-2 : Fotokopi dari asli Surat Kesepakatan Jual Beli Tanah antara Anang Supriyadi dan Rajali tanggal 27 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda Bukti P-2;
3. Bukti P-3 : Fotokopi dari asli Surat Pernyataan tanggal 21 September 2017 yang ditandatangani oleh Saudara Rajali sebagai Pihak Pertama dan Saudara Anang Supriyadi sebagai Pihak Kedua, selanjutnya diberi tanda Bukti P-3;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P-3 tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya dan seluruh asli bukti surat tersebut telah diserahkan kepada Penggugat di persidangan;

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

1. Saksi Subardi, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Saudara Anang Supriyadi sebagai Penggugat kepada Saudara Rajali sebagai Tergugat;
 - Bahwa Penggugat menggugat Tergugat sehubungan dengan Tergugat tidak memberikan *fee* / uang jasa yang menjadi hak Penggugat karena Penggugat telah menyelesaikan pekerjaan *clean and clear* di atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00004 atas nama Tergugat yang terletak di Desa Balai Agung dahulu Nenak KM 10 Kabupaten Sintang sesuai dengan Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 04 tanggal 10 Februari 2021

Halaman 13 dari 27 Putusan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Stg

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)



yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat di depan notaris dan bahkan Tergugat secara sepihak ingin membatalkan kesepakatan tersebut;

- Bahwa sepengetahuan Saksi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut berisi kesepakatan bahwa Penggugat bertugas menyelesaikan proses *clean & clear* dan memasarkan lahan tersebut dan apabila berhasil terjual Penggugat akan mendapat bagian sejumlah 25% (dua puluh lima persen) dari hasil penjualan lahan tersebut, sedangkan Tergugat mempunyai kewajiban menyediakan uang untuk membersihkan lahan dan menyelesaikan sengketa dengan masyarakat serta menyerahkan 25% (dua puluh lima persen) dari hasil penjualan lahan tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa awalnya Saksi hanya melihat Akta Kesepakatan Bersama tersebut, namun baru-baru ini Saksi baru membacanya;
- Bahwa yang dimaksud dengan pekerjaan *clean & clear* adalah pekerjaan mensterilkan atau menyelesaikan permasalahan tumpang tindih lahan di lokasi tersebut serta sekaligus membersihkan dan memberikan batas-batas lahan;
- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan yang terjadi di antara Penggugat dan Tergugat sebab pada tahun 2021 Saksi lupa tanggal dan bulannya, Saksi diminta oleh Saudara Mawardi untuk membantu mensterilkan lokasi lahan tersebut dan memasarkan lahan tersebut untuk dijual sesuai kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa untuk pekerjaan membantu mensterilkan lahan tersebut, Saksi dijanjikan komisi sejumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) apabila lahan tersebut berhasil dijual;
- Bahwa sampai dengan saat ini Saksi belum mendapatkan imbalan apa-apa;
- Bahwa Saksi mengalami kerugian dalam bentuk waktu dan tenaga karena telah membantu membersihkan dan memasarkan lahan tersebut;
- Bahwa awalnya lahan tersebut tumpang tindih dengan lahan milik warga sebanyak 11 (sebelas) sertifikat namun permasalahan tumpang tindih tersebut telah berhasil diselesaikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sehubungan dengan persoalan tumpang tindih di lahan tersebut telah diadakan pertemuan antara para warga dan Penggugat untuk bermusyawarah. Pada waktu itu para warga mengakui lahan tersebut bukan milik mereka dan para warga sepakat mengembalikannya dengan syarat ada ganti kerugian terhadap lahan tersebut. Pihak Penggugat sepakat membayar ganti kerugian, yang mana uang untuk ganti rugi berasal dari Tergugat;
- Bahwa tim yang ikut mensterilkan lahan tersebut di antaranya Saksi, Saudara Mawardi, Saudara Abraham, dan beberapa orang lainnya;
- Bahwa lahan tersebut seluas 8,4 Ha (delapan koma empat hektar);
- Bahwa lahan tersebut rencananya akan dijual dengan harga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa pada waktu itu sudah ada Pembeli yang mau membeli lahan tersebut yang berasal dari kota Pontianak. Pembeli tersebut sudah melihat lahannya dan sudah memberikan panjar kepada Penggugat sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) namun di pertengahan waktu lahan tersebut tidak berhasil terjual;
- Bahwa calon pembeli tersebut tidak jadi membeli lahan tersebut sebab calon pembeli ingin membayar dengan cara dicicil sebanyak 4 (empat) kali tetapi tidak disepakati oleh pihak penjual;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kemana uang panjar sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut saat ini, namun setahu Saksi uang tersebut telah diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi lahan tersebut awalnya milik Saudara Zarkasih (orang tua dari Penggugat) yang kemudian digadaikan oleh Saudara Zarkasih lalu oleh Tergugat dibeli melalui proses lelang;
- Bahwa Saksi mendapatkan informasi bahwa sehubungan dengan pekerjaan *clean and clear* tersebut Tergugat telah mengeluarkan dana sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang diserahkan kepada Saudara Abraham;
- Bahwa dana sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) habis digunakan untuk membersihkan dan membebaskan lahan;

Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Stg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tim yang bertugas menjual lahan tersebut adalah Saksi, Saudara Ramlan, Saudara Apriyanto, Saudara Feri, Saudara Anang, Saudara Abraham, Saudari Lilis dan Saudara Mawardi;
- Bahwa sampai dengan saat ini lahan milik Tergugat tersebut belum laku terjual;
- Bahwa mengenai pembatalan Akta Kesepakatan Bersama tersebut secara sepihak oleh Tergugat, setahu Saksi pihak Penggugat menyatakan menolak;

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

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Saudara Anang Supriyadi sebagai Penggugat kepada Saudara Rajali sebagai Tergugat;
- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat terkait Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 04 tanggal 10 Februari 2021 antara Penggugat dan Tergugat di depan notaris, yaitu perihal penyelesaian proses *clean and clear* atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00004 atas nama Tergugat yang terletak di Desa Balai Agung dahulu Nenak KM 10 Kabupaten Sintang. Penggugat menggugat Tergugat karena Tergugat dianggap telah melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan tersebut dan bahkan Tergugat ingin membatalkan kesepakatan secara sepihak;
- Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Bersama tersebut, Penggugat dan Tergugat sepakat bahwa Penggugat bertugas membersihkan dan memasarkan lahan tersebut dan apabila lahan tersebut berhasil terjual Penggugat akan mendapatkan *fee* / uang jasa sejumlah 25% (dua puluh lima persen) dari hasil penjualan;
- Bahwa Saksi ada melihat Akta Kesepakatan Bersama tersebut karena Saksi dikirim foto dan lampiran dari kesepakatan tersebut oleh Penggugat dan Saksi ada membaca sekilas;
- Bahwa ada 2 (dua) kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat, yakni kesepakatan di depan notaris dan kesepakatan yang ditulis tangan;
- Bahwa berdasarkan kesepakatan yang ditulis tangan tersebut disebutkan bahwa Penggugat akan mendapat *fee* sejumlah 25

Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Stg



% (dua puluh lima persen) jika lahan tersebut berhasil dijual dan kesepakatan tidak bisa dibatalkan secara sepihak;

- Bahwa Saksi juga ada diminta oleh Penggugat untuk membantu membersihkan lahan dan menemukan batas-batas lahan tersebut;
- Bahwa Saksi bekerja membersihkan dan menemukan batas-batas lahan sekira 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi dipekerjakan oleh Penggugat untuk membersihkan lahan tersebut;
- Bahwa orang yang bertanggung jawab membersihkan lahan berdasarkan kesepakatan tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa lahan tersebut berhasil dibersihkan dan ditemukan batas-batasnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal sertifikat-sertifikat yang tumpang tindih di lokasi lahan;
- Bahwa pada waktu itu ada lebih dari 5 (lima) orang yang membersihkan lahan;
- Bahwa proses pembersihan lahan memakan waktu sekira 2 (dua) minggu. Saksi dan pekerja yang lain bekerja sebanyak 2 (dua) sampai 3 (tiga) kali dalam seminggu;
- Bahwa Saksi diberi upah oleh Penggugat sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari;
- Bahwa Saksi dan teman-teman Saksi yang ikut bekerja membersihkan lahan telah dibayar seluruhnya;

3. Saksi Abraham Edward, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan ini sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Saudara Anang Supriyadi sebagai Penggugat kepada Saudara Rajali sebagai Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Tergugat kenal karena istri Tergugat merupakan kakak kandung Saksi;
- Bahwa saat ini Saksi sudah tidak ada berhubungan lagi dengan Tergugat karena nomor telepon Saksi telah diblokir Tergugat;
- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat terkait Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 04 tanggal 10 Februari 2021



antara Penggugat dan Tergugat di depan notaris, yaitu perihal untuk menyelesaikan proses *clean and clear* atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00004 atas nama Tergugat yang terletak di Desa Balai Agung dahulu Nenak Kilometer 10, Kabupaten Sintang. Penggugat menggugat Tergugat karena Tergugat dianggap melakukan wanprestasi terhadap kesepakatan tersebut dan bahkan Tergugat ingin membatalkan kesepakatan tersebut secara sepihak;

- Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut berisi kesepakatan bahwa Penggugat bertugas membersihkan dan memasarkan lahan tersebut, dan apabila lahan tersebut berhasil terjual Penggugat akan mendapat bagian sejumlah 25% (dua puluh lima persen) dari hasil penjualan lahan tersebut, sedangkan Tergugat mempunyai kewajiban menyediakan uang untuk membersihkan lahan dan menyelesaikan sengketa dengan masyarakat serta menyerahkan 25% (dua puluh lima persen) dari hasil penjualan lahan tersebut kepada Penggugat;

- Bahwa Saksi bertugas membantu menjaga lahan, mengawasi lahan, membantu menjualkan lahan dan membantu menyelesaikan sengketa atas lahan tersebut;

- Bahwa atas pekerjaan tersebut Saksi dijanjikan komisi sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, awalnya di atas lahan tersebut terdapat tumpang tindih lahan dengan para warga. Ada 7 (tujuh) sertifikat dan 4 (empat) SKT (Surat Keterangan Tanah) yang tumpang tindih dengan lahan tersebut;

- Bahwa persoalan tumpang tindih tanah di lahan tersebut telah diselesaikan dengan cara mengadakan pertemuan antara Penggugat dengan warga untuk musyawarah. Pada waktu itu para warga mengakui lahan tersebut bukan milik mereka dan para warga sepakat untuk mengembalikannya dengan syarat ada ganti kerugian terhadap lahan tersebut. Penggugat sepakat membayar ganti kerugian kepada para warga, yang mana uang untuk ganti rugi berasal dari Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lahan tersebut seluas 8,4 Ha (delapan koma empat hektar);
- Bahwa lahan tersebut akan dijual dengan harga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi;
- Bahwa lahan tersebut sempat akan dibeli oleh seorang calon pembeli tetapi pada akhirnya penjualan lahan tersebut tidak berhasil;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai bukti surat T-9 (ditunjukkan bukti surat berupa Berita Acara Penyelesaian Permasalahan SHM No. 00004/Balai Agung Dh.2630/Nenak KM.10 Dh. 5630/Nenak KM.10 tanggal 12 Agustus 2022);
- Bahwa lahan tersebut awalnya milik Saudara Zarkasih (orang tua dari Penggugat) yang kemudian digadaikan oleh Saudara Zarkasih dan oleh Tergugat dibeli melalui proses lelang;
- Bahwa Tergugat membeli lahan tersebut dari lelang bank BRI;
- Bahwa selain Saksi, sepengetahuan Saksi ada Saudara Mawardi yang juga dijanjikan komisi di dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama tersebut;
- Bahwa sesuai dengan kesepakatan bersama tersebut Saksi akan mendapatkan komisi apabila lahan tersebut sudah laku terjual;
- Bahwa lahan tersebut sampai hari ini belum terjual;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada kesepakatan untuk membatalkan kesepakatan awal;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai ada tidaknya kerugian yang diderita oleh Penggugat sehubungan dengan diajukannya gugatan ini;
- Bahwa Saksi sendiri merasa rugi waktu dan tenaga dan Saksi juga mengalami kerugian tidak bisa melakukan pekerjaan yang lain karena mengurus lahan tersebut;
- Bahwa Saksi ada dibayar oleh Penggugat saat membantu membersihkan lahan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat sudah mengeluarkan uang sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) untuk proses *clean and clear* lahan tersebut, tetapi Saksi tidak

Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Stg

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

tahu mengenai perincian uang sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dari Tergugat digunakan untuk apa saja;

- Bahwa Saksi tidak tahu perincian uang ganti rugi sertifikat yang tumpang tindih dengan lahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai bukti surat T.3 (ditunjukkan bukti surat berupa Hasil cetak foto Daftar Sertifikat Warga Terindikasi Tumpang Tindih);
- Bahwa Penggugat yang bertanggung jawab melakukan bersih-bersih lahan sedangkan Tergugat memiliki tanggung jawab menyiapkan dana untuk membersihkan lahan tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T-1 : Fotokopi dari asli Kartu Tanda Penduduk NIK 6105031710560002 atas nama Rajali yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Sintang tanggal 11 November 2020, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Bukti T-2 : Fotokopi dari asli Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 04 tanggal 10 Februari 2021 yang dibuat Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Bukti T-3 : Hasil cetak foto Daftar Sertifikat Warga Terindikasi Tumpang Tindih, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Bukti T-4 : Hasil cetak foto Pihak-Pihak Yang Memiliki Lahan Yang Tumpang Tindih, selanjutnya diberi tanda T-4;
5. Bukti T-5A : Fotokopi dari fotokopi Rincian Dana Talangan Untuk Penyelesaian Admin/Dokumen Sertifikat Yang Belum Terkumpul, selanjutnya diberi tanda T-5A;
6. Bukti T-5B : Fotokopi dari asli Kuitansi Pembayaran Surat Pernyataan Tergugat dengan Rudiyanto/Pemberi Pinjaman, selanjutnya diberi tanda T-5B;
7. Bukti T-6 : Hasil cetak foto Daftar Komisi Penjualan dan Pembelian Bidang Tanah SHM No. 5630 dari Penggugat, selanjutnya diberi tanda T-6;
8. Bukti T-7 : Hasil cetak foto Surat Penawaran dan Pembayaran Pihak Pembeli Tanah dari Telli Halim/Anton, selanjutnya diberi tanda T-7;
9. Bukti T-8 : Fotokopi dari asli Surat Pengaduan Nomor 03.07/KA-RR/P.VII/2022 tanggal 11 Juli 2022 Perihal Pengaduan,

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)



- selanjutnya diberi tanda T-8;
- 10 Bukti T-9 : Fotokopi dari asli Berita Acara Penyelesaian Permasalahan SHM No. 00004/Balai Agung Dh.2630/Nenak KM.10 Dh. 5630/Nenak KM.10 tanggal 12 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda T-9;
- 11 Bukti T-10 : Fotokopi dari asli Gambar Peta Bidang Tanah SHM No. 5630 yang Tumpang Tindih dengan Beberapa Sertifikat, selanjutnya diberi tanda T-10;
- Menimbang bahwa fotokopi bukti surat T-1 sampai dengan T-10 tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan diperiksa serta dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat T-3, T-4, T-5A, T-6, T-7 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan dan seluruh asli bukti surat tersebut telah diserahkan kepada Tergugat di persidangan;
- Menimbang bahwa Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi ke persidangan;
- 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 dalam jawabannya Tergugat Konvensi telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan *a quo* kabur, tidak jelas dan terlalu dini menyatakan Tergugat Konvensi tidak beritikad baik memberikan uang *fee* ataupun *clean and clear* sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 04 tanggal 10 Februari 2021 yang dibuat Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, S.H., M.Kn. (*vide* bukti P-1 dan T-2) sebab tanah yang dimaksudkan dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 04 tanggal 10 Februari 2021 tersebut sampai dengan saat ini belum terjual oleh karena menjadi objek sengketa dalam perkara perdata Nomor 53/Pdt.G/2022/PN Stg dan belum ada pembeli yang serius serta masih terdapat tumpang tindih dengan pemilik tanah yang lain atas nama Dayang Cristina sehingga berdasarkan alasan tersebut Tergugat memohon agar gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 21 dari 27 Putusan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Stg



Menimbang bahwa Penggugat Konvensi pada pokoknya menyatakan menolak eksepsi Tergugat Konvensi dengan alasan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi telah jelas dan benar berdasarkan Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 04 tanggal 10 Februari 2021 yang dibuat Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, S.H., M.Kn. (*vide* bukti P-1 dan T-2) yaitu untuk menyelesaikan proses *clean and clear* di lapangan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00004 atas nama Tergugat yang terletak di Kelurahan / Desa Balai Agung dahulu Nenak KM 10 Kabupaten Sintang;

Menimbang bahwa mengenai eksepsi yang diajukan Tergugat Konvensi tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" hal. 457, disebutkan bahwa suatu gugatan belum dapat diterima untuk diperiksa sengketa di pengadilan karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini. Sifat atau keadaan prematur melekat pada:

- a. batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian, belum sampai; atau
- b. batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur;

Menimbang bahwa lebih lanjut Yahya Harahap menjelaskan bahwa tertundanya pengajuan gugatan disebabkan adanya faktor yang menanggungkan, sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya. Misalnya, tuntutan pembayaran utang yang tertunda oleh faktor perjanjian di mana utang yang dituntut belum jatuh tempo. Dalam keadaan seperti itu, perjanjian belum dapat digugat dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan Pasal 1268 KUHPerdata.

Menimbang bahwa eksepsi gugatan bersifat prematur (*exceptio dilatoria*) merupakan eksepsi hukum materiil sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 162 RGB / Pasal 136 HIR, eksepsi yang demikian diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dan oleh karena itu penyelesaian eksepsi materiil tidak berbentuk putusan sela melainkan langsung sebagai satu kesatuan dengan putusan pokok perkara dalam bentuk putusan akhir;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan keseluruhan dalil gugatan Penggugat Konvensi dan dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa antara para pihak adalah mengenai Tergugat Konvensi tidak menepati janji (wanprestasi) untuk menyerahkan *fee* sejumlah 25% (dua puluh lima persen) dari hasil penjualan tanah milik Tergugat Konvensi kepada Penggugat Konvensi sesuai dengan kesepakatan para pihak sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 04 tanggal 10 Februari 2021 yang dibuat Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, S.H., M.Kn. (*vide* bukti P-1 dan T-2);

Menimbang bahwa merujuk pada bukti surat Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 04 tanggal 10 Februari 2021 yang dibuat Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, S.H., M.Kn. (*vide* bukti P-1 dan T-2) yang menjadi dasar gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat Konvensi terhadap Tergugat Konvensi, telah diatur kesepakatan di antara para pihak yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat Konvensi selaku pemilik tanah dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00004/Balai Agung seluas 84.710 m² (delapan puluh empat ribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan / Desa Balai Agung dahulu Nenak KM10 Kabupaten Sintang, berjanji akan menyerahkan 25% (dua puluh lima persen) dari hasil penjualan tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi, apabila tanah tersebut sudah laku terjual secara langsung atau melalui kuasanya;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Subardi dan Saksi Abraham Edward yang saling bersesuaian serta dihubungkan dengan dalil jawaban Tergugat Konvensi yang tidak dibantah pula oleh Penggugat Konvensi, diketahui bahwa sampai dengan saat ini tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00004/Balai Agung seluas 84.710 m² (delapan puluh empat ribu tujuh ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan / Desa Balai Agung dahulu Nenak KM10 Kabupaten Sintang, belum laku terjual sehingga pembayaran *fee* yang dimaksudkan Penggugat Konvensi dalam gugatannya belum terlaksana;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah mengenai pembayaran sejumlah *fee* yang timbul dari perjanjian Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor 04 tanggal 10 Februari 2021 yang dibuat Notaris & PPAT Dodon Almury Baron Jatan, S.H., M.Kn. (*vide* bukti P-1 dan T-2), sedangkan berdasarkan Akta Pernyataan Kesepakatan Bersama tersebut telah diatur secara jelas bahwa pembayaran *fee* tersebut baru dapat diserahkan oleh Tergugat Konvensi kepada Penggugat

Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Stg

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)



Konvensi apabila tanah yang dimaksudkan telah laku terjual, maka dengan demikian batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai, dan oleh karena itu gugatan *a quo* bersifat prematur;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan *a quo* telah dinyatakan prematur berdasarkan pertimbangan hukum di atas, maka eksepsi Tergugat Konvensi sepanjang mengenai gugatan yang diajukan bersifat prematur (*exceptio dilatoria*) harus dinyatakan dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa oleh karena Majelis Hakim dalam eksepsi di atas telah menyatakan bahwa eksepsi Tergugat Konvensi sepanjang mengenai eksepsi gugatan yang diajukan bersifat prematur (*exceptio dilatoria*) telah dikabulkan, maka gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi di dalam jawabannya telah mengajukan rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi tersebut adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi sepanjang terdapat relevansinya secara *mutatis mutandis* dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang utuh dengan pertimbangan dalam rekonvensi ini;

Menimbang bahwa pada dasarnya gugatan rekonvensi adalah gugatan yang digantungkan pada gugatan konvensi, maka oleh karena gugatan konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena gugatan konvensi *a quo* bersifat prematur (*exceptio dilatoria*) sebagaimana telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan di atas, dengan demikian gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 162 Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (RBg/*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi tentang gugatan prematur (*exceptio dilatoria*);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp279.000,00 (dua ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sintang, pada hari Senin, tanggal 26 Februari 2024, oleh kami, Satra Lumbantoruan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Rifqi, S.H., M.H. dan Rizky Indra Adi Prasetyo R, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 28 Februari 2024, oleh kami, Satra Lumbantoruan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Andi Pambudi Utomo, S.H., dan Rizky Indra Adi Prasetyo R, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dihadiri oleh Guswandi, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

ANDI PAMBUDI UTOMO, S.H.

SATRA LUMBANTORUAN, S.H., M.H.

Ttd.

Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 47/Pdt.G/2023/PN Stg



RIZKY INDRAADI PRASETYO R, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

GUSWANDI, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2.....P	:	Rp100.000,00;
roses	:	
3.....P	:	Rp34.000,00;
anggilan	:	
4.....P	:	Rp20.000,00;
NBP Panggilan	:	
5.....B	:	Rp75.000,00;
iaya Sumpah	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
7.....M	:	Rp10.000,00;
eterai	:	
Jumlah	:	Rp279.000,00;
(dua ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah)		