



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.I.C.1

PUTUSAN Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm

DEMI KEADILANBERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Prabumulih yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan antara:

Sugriyanto, Umur 40 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Mayor Iskandar RT.001 RW.001 Kelurahan Prabumulih Timur, Kota Prabumulih, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **H.M. Antoni Toha, S.H.,M.H., Ahmad Irwan, S.H.,M.H., Ertika Fitriani, S.H.,M.H., dan Septian Inggar Artiatma, S.H.**, kesemuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum **H.M. ANTONO TPHA & Rekan** yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 700 Palembang-30126 Sumatera Selatan, Telp. 0711-322700, Fax. 0711-362700, bertindak sendiri-sendiri ataupun bersama-sama, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Mei 2019, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Prabumulih tanggal 20 Mei 2019 dengan Nomor Register 20/SK/2019/PN.Pbm, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L a w a n

Khaidir Riswan, Umur 60 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Raya Persada Raya 4 Nomor 21 RT.001 RW.001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Hadi Wangkoro Alias Tio, Umur 27 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Anggota POLRI, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Jenderal Sudirman Nomor 44 Kelurahan Patih Galung, Kota Prabumulih, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Prabumulih Nomor : 3/Pdt.G/2019/PN Pbm tanggal 21 Mei 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;

Halaman 1 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca pula Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 3/Pdt.G/2019/PN Pbm tanggal 21 Mei 2019 tentang Penetapan hari sidang;

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan dalam perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya tertanggal 20 Mei 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Prabumulih pada tanggal 21 Mei 2019 dalam Register Perkara Nomor : 3/Pdt.G/2019/PN Pbm, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah seorang wiraswasta yang bertempat tinggal di kota Prabumulih, yang mana Penggugat mempunyai usaha dagang jual beli kendaraan jenis mobil bekas di kota Prabumulih dan usaha tersebut dikelola Penggugat sejak kurang lebih 7 (tujuh) tahun yang lalu hingga sekarang;
2. Bahwa bermula antara Tergugat dan Penggugat tidak saling mengenal satu sama lain, pengenalan antara Penggugat dan Tergugat dikarenakan terjadinya transaksi jual beli tanah berikut bangunan rumah milik Tergugat;
3. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi jual beli berikut bangunan rumah diatasnya tersebut diatas, yang mana transaksi jual beli tersebut telah selesai dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Holiah, SH.,M.Kn dan kemudian telah pula selesai di balik nama atas nama Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut;
4. Bahwa setelah selesai transaksi jual beli tersebut, kemudian Penggugat pada awal bulan Juli 2018 ditawarkan oleh Tergugat untuk membeli sebidang bidang tanah milik Tergugat yang mana menurut info lisan dari Tergugat tanah tersebut mempunyai luas kurang lebih 600 M² yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan, tepatnya berada di sebelah tanah milik Penggugat dari transaksi pembelian pertama (**vide: Posita Gugatan angka 2 dan 3**);
5. Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut kemudian disepakati seharga Rp.330.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) per meter. Dengan luas tanah yang akan menjadi objek transaksi Jual Beli adalah seluas 600 M², maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harganya adalah $600 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 330.000,- = \text{Rp.198.000.000,-}$ (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah);

6. Bahwa pada tanggal 10 Juli 2018, sebagai bukti keseriusan Penggugat, Tergugat meminta transfer terlebih dahulu uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang mana Penggugat telah memenuhinya dengan mentransfer jumlah tersebut kepada Tergugat melalui Rekening Bank BCA No.6000352827 an. Khaidir Riswan (*Bukti : P-1*);
7. Bahwa pada tanggal 11 Juli 2018 tersebut Penggugat dan Tergugat melakukan pertemuan di Hotel Arya Duta Palembang. Penggugat datang bersama dengan Sdri. Reni (isteri Penggugat), pada saat itu Tergugat menyodorkan sebuah Surat Perjanjian Eksklusifitas tertanggal 11 Juli 2018 yang telah dibuat oleh Tergugat dan Penggugat hanya disuruh tanda tangan saja;
8. Bahwa pada tanggal 11 Juli 2018 Penggugat mentransfer lagi uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) melalui Rekening Bank BCA No.6000352827 an. Khaidir Riswan (*Bukti : P-2*);
9. Bahwa Tergugat selama dalam proses transaksi berulang-ulang mengatakan bahwa luas tanah yang akan dijualnya kepada Penggugat tersebut adalah seluas 600 M^2 , Penggugat percaya saja dengan informasi Tergugat tersebut dan menganggap bahwa pembayaran Penggugat belum lunas atau selesai, apalagi Tergugat juga menjanjikan apabila terdapat kelebihan pembayaran, Tergugat akan mengembalikan kelebihanannya pada Penggugat;
10. Bahwa kemudian Tergugat memerintahkan Penggugat untuk membawa Surat Perjanjian Eksklusifitas tertanggal 11 Juli 2018 tersebut ke Notaris di Palembang untuk di waarmeking. Dengan berat hati Penggugat memenuhi perintah Tergugat, meski sebetulnya Penggugat sangat keberatan dengan beberapa point klausul perjanjian tersebut serta belum diserahkannya Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 an. Khaidir Riswan kepada Penggugat. Surat Perjanjian Eksklusifitas tersebut di waarmerking oleh Notaris Holilah, SH.,M.Kn, Notaris di Palembang dengan Waarmerking No:02 tanggal 11 Juli 2018 (*Bukti : P-3*);
11. Bahwa setelah itu Penggugat sering menanyakan kepada Tergugat mengenai kelanjutan transaksi dan kepastian tentang penyelesaiannya, Tergugat malah kemudian menawarkan tanah miliknya juga, yang ternyata adalah merupakan bagian yang telah dijadikan objek transaksi terdahulu (SHM No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2018, Tergugat kembali meminta Penggugat untuk membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 246 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) dengan luas tanah 382 M² dan terdapat bangunan rumah di atasnya seluas 63 M² (7 x 9M²) yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih, Provinsi Sumatera Selatan dengan kesepakatan harga tanahnya adalah Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) per meter dan harga bangunan rumahnya adalah Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah), sehingga didapat hitungan sebagai berikut:
- Tanah berikut bangunan rumah dengan luas tanah 7 X 9 = 63 M² dan bangunan rumah seluas 7 X 9 M² = 63 M², dengan harga Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) per meter. Sehingga didapat hitungan 63 M² X Rp.3.000.000,- = Rp.189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah);
 - Sisa tanah tanpa ada bangunan rumahnya seluas 319 M² X Rp.330.000,- = Rp.105.270.000.000,-;
 - Sehingga total harga transaksi (kedua) keseluruhan adalah senilai Rp.189.000.000,- + Rp.105.270.000.000,- = Rp.294.270.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah);
- dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara berbatasan dengan Tanah SHM.No:247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan;
 - Selatan berbatasan dengan Tanah Sdr. Roni;
 - Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
 - Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;
13. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2018 Penggugat memenuhi permintaan Tergugat untuk mentransfer kembali uang kepada Tergugat sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) melalui rekening Bank BCA No.6000352827 atas nama Khaidir Riswan (*Bukti : P-4*);
14. Bahwa dengan demikian, pembayaran transaksi pertama (SHM No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), semestinya adalah Rp. 330.000,- X 178 M² = Rp. 58.740.000,- (lima puluh delapan juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah), sementara Penggugat telah membayar sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) (*vide: Gugatan angka 6, 8 dan 13*);
15. Bahwa tanah dan bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan/Tergugat tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam kondisi dikuasai oleh Turut Tergugat, yang mana Turut Tergugat adalah keponakan dari Tergugat, yang berdasarkan keterangan Tergugat, Turut Tergugat hanya menumpang di rumah tersebut dan bukan menjadi suatu permasalahan, karena tanah dan bangunan rumah di atasnya dengan bukti surat (SHM) No. 246 tahun 2006 atas nama Tergugat (*Bukti P-5*);

16. Bahwa kemudian berkali-kali Penggugat mencoba mengajak Tergugat untuk bertemu untuk penyelesaian tanah *a quo*, namun hasilnya nihil karena Tergugat tak pernah meresponnya lagi;
17. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2018 Penggugat dan Tergugat ada tersambung komunikasi dan membuat janji untuk bertemu di Prabumulih dalam rangka penyelesaian jual beli tanah *a quo*, namun Tergugat tidak menepatinya;
18. Bahwa kemudian Penggugat sangat kaget dan terkejut Turut Tergugat yang menempati rumah atas SHM No. 246 Tahun 2006 atas nama Tergugat yang sudah dibayar Penggugat justru akan dipagar keliling oleh Turut Tergugat yang seyogyanya Turut Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum tersebut tidak berdasarkan hukum dengan mau melakukan pemasangan pagar keliling diatas tanah dan bangunan dengan SHM No. 246 Tahun 2006 milik Tergugat yang sudah dibeli oleh Penggugat;
19. Bahwa hal tersebut diatas disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat, dan Tergugat menyampaikan kepada Penggugat akan menyelesaikan permasalahan yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat yang berdasarkan hukum Turut Tergugat tidak ada hak atas tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana bukti kepemilikan SHM No.246 Tahun 2006 atas nama Tergugat;
20. Bahwa menurut hemat Penggugat, setelah info lisan dari Tergugat (tanpa menunjukkan bukti fisik SHM) bahwa tanah untuk transaksi kedua (SHM No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) luasnya 382 M², maka asumsi Penggugat luas tanah transaksi pertama (SHM No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) adalah seluas 178 M², mengingat info Tergugat pada transaksi pertama adalah seluas 600 m² tetapi faktanya luas yang ada dalam Sertipikat Hak Milik tersebut adalah 172 M²;
21. Bahwa dengan demikian nilai transaksi antara Penggugat dan Tergugat untuk yang pertama adalah Rp.330.000,- X 172 M² = Rp. 56.760.000,- (lima puluh enam juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);
22. Bahwa dengan demikian, pembayaran transaksi pertama (SHM No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), semestinya adalah Rp.330.000,- X 172 m² = Rp. 56.760.000,- (lima puluh enam juta tujuh ratus enam puluh ribu

Halaman 5 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- rupiah) , sementara Penggugat telah membayar sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) (vide: Gugatan angka 6, 8 dan 13);
23. Bahwa baru pada tanggal 30 Juli 2018, Penggugat dan Tergugat bertemu di Kalibata Citimall Jakarta , saat itu Penggugat kembali meminta SHM No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (transaksi pertama) yang seharusnya telah diserahkan kepada Penggugat mengingat pembayarannya telah selesai/lunas, akan tetapi Tergugat belum memberikannya dengan alasan SHM tersebut ada di brankas dan kunci brankas ada ditangan istrinya, sedangkan saat itu istrinya sedang berada di Jepang;
24. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2018 tersebut, Penggugat ada mengirim uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat via BCA ke No. rek:6000352827 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) (*Bukti : P-6*);
25. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2018 saat pertemuan antara Penggugat dan Tergugat di Jakarta tersebut, Tergugat menyodorkan sebuah Perjanjian Eksklusifitas lagi dan Penggugat diminta untuk menandatangani, pada waktu itu tidak sempat untuk me waarmerking nya ke Notaris (*Bukti : P-7*);
26. Bahwa pada tanggal 09 Agustus 2018, Penggugat ada mengirim pembayaran kembali (SHM NO.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) via ATM BCA Prabumulih ke No. Rek:6000352827 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) (*Bukti : P-7*);
27. Bahwa pada tanggal 09 Agustus saat Penggugat dan Tergugat bertemu di Kalibata Citimall Jakarta, Tergugat justru menyerahkan terlebih dahulu 1 (satu) buah Sertipikat Hak Milik No:246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) (*Bukti P-8*);
28. Bahwa kemudian tgl 10 Agustus 2018 transfer lagi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke Rek:6000352827 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat);
29. Bahwa total pembayaran atas transaksi kedua menjadi Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) (*Vide: Gugatan angka 25, 27 dan 29*);
30. Bahwa dapat dijumlahkan, semua total pengiriman uang kepada Tergugat untuk transaksi tanah berikut bangunan rumah diatasnya (SHM No.246 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan dan SHM No.247 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) adalah Rp.200.000.000,- + Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) = Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) (*vide: gugatan angka 6, 8 13, 25, 27 dan 29*);
31. Bahwa Penggugat saat itu juga kembali menanyakan Sertipikat No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan, akan tetapi Tergugat mengatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum akan menyerahkannya karena transaksi belum sampai ke notaris, jadi masing-masing memegang satu sertifikat, Penggugat setuju karena Tergugat menjanjikan akan Ke Prabumulih secepatnya untuk menghadap Notaris agar dapat melakukan proses Jual Beli tersebut;

32. Bahwa setelah Penggugat hitung kembali seluruh pembayaran transaksi baik yang pertama dan ditambah dengan transaksi yang kedua (SHM. No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan dan SHM No.247 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) seharusnya hanya menjadi sejumlah Rp.56.760.000,- + Rp.294.270.000,- = Rp.351.030.000,- (tiga ratus lima puluh satu juta tiga puluh ribu rupiah);
33. Bahwa faktanya, sebagaimana bukti-bukti pengiriman pembayaran, Penggugat telah mentransfer atau membayar kepada Tergugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) jumlah mana berarti telah terdapat kelebihan pembayaran kepada Tergugat yaitu sebesar Rp.400.000.000,- - 351.030.000 = Rp.48.970.000.00,- (empat puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);
34. Bahwa kemudian untuk kepentingan penyelesaian administrasi dan Balik Nama Sertipikat dari Khaidir Riswan (Tergugat) ke Sugriyanto (Penggugat) ke BPN Prabumulih, maka Penggugat menghubungi Tergugat untuk dapat bersama-sama melakukan pengukuran ulang di lokasi a quo, tetapi Tergugat tidak datang ke Prabumulih;
35. Bahwa pada tanggal 25 Agustus 2018, Tergugat menghubungi Penggugat dan menjanjikan akan menyerahkan kepada Penggugat SHM. No:247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (transaksi pembelian pertama) paling lambat pada tanggal 10 September 2018, namun ternyata hingga saat gugatan ini dilayangkan, Tergugat belum juga menyerahkan Sertipikat a quo;
36. Bahwa pada tanggal 31 Agustus 2018 setelah Penggugat beberapa kali menghubungi Tergugat, terjadi kesepakatan pertemuan di Hotel Arya Duta Palembang. Saat pertemuan Tergugat ada menunjukkan sebuah Sertipikat Hak Milik yang menurut Tergugat adalah SHM No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (transaksi pembelian pertama). Tergugat saat itu hanya memperlihatkan saja, Penggugat bahkan tidak boleh membuka ataupun membacanya, sehingga Penggugat tidak tau persis apakah benar SHM yang ditunjukkan tersebut adalah SHM atas transaksi pertama yang seharusnya sudah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat;
37. Bahwa pada saat pertemuan itu pula Tergugat kembali meminta pembayaran sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tetapi Penggugat tidak

Halaman 7 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm

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)



- bersedia memenuhinya, karena menurut perhitungan Penggugat, pembayaran-pembayaran yang telah Penggugat bayarkan, justru telah melampaui dari jumlah harga yang seharusnya Penggugat bayarkan kepada Tergugat baik dari transaksi pertama hingga transaksi kedua;
38. Bahwa pada saat itu Tergugat menyatakan bahwa pembayaran belum cukup karena Tergugat minta ukuran bangunan rumah dibuat kesepakatan baru luasnya adalah 125 M² (seratus dua puluh lima meter). Penggugat jelas keberatan sekali, karena dengan demikian Tergugat telah keluar dari kesepakatan awal, dan saat itu Penggugat mengajak Tergugat untuk melakukan perhitungan real atas bangunan rumah dimaksud, tetapi Tergugat hingga Gugatan ini dilayangkan, tetap belum memenuhinya;
39. Bahwa kemudian setelah itu Penggugat terus mencoba berkomunikasi dengan Tergugat untuk segera menyelesaikan kewajiban Tergugat terhadap Penggugat yaitu menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (transaksi pertama) untuk kemudian dilakukan Balik Nama atas kedua sertipikat *a quo* dari Tergugat kepada Penggugat di BPN Prabumulih;
40. Bahwa pada tanggal 10 September 2018 Penggugat dijanjikan untuk diserahkan SHM No.247 tahun 2006 oleh Tergugat namun ternyata tidak terjadi, dan hanya dijanjikan lagi pada tanggal 20 September 2018 baru akan diserahkan. Faktanya hukumnya, pada tanggal 20 September 2018 itu pun Tergugat tidak menepati janjinya untuk menyerahkan Sertipikat dimaksud;
41. Bahwa pada tanggal 02 Oktober 2018, Penggugat menghubungi Tergugat dan menyampaikan maksud Penggugat untuk melakukan aktifitas diatas tanah *a quo* yaitu melakukan bersih-bersih di tanah *a quo*, akan tetapi tidak diperbolehkan oleh Tergugat, dengan alasan belum selesai urusannya;
42. Bahwa pada tanggal 06 Oktober 2018 Penggugat menghubungi Tergugat meminta kesediaannya untuk melakukan pengukuran tanah dan sekaligus menghadap Notaris untuk melakukan proses Balik Nama, tetapi Tergugat menghendaki pertemuan dilakukan di Palembang saja. Penggugat keberatan karena tentu percuma saja melakukan pertemuan di Palembang sementara proses penyelesaian harus di Prabumulih;
43. Bahwa pada keesokan harinya keponakan Tergugat yaitu Sdr.Hadi Wangkoro (Tyo) yang menempati bangunan rumah diatas tanah *a quo* (SHM No.247 Tahun 2006 an. Khaidir Riswan/Tergugat), informasinya akan membuat pagar tembok keliling di tanah *a quo*. Penggugat jelas keberatan



dan juga belum ada konfirmasi apapun dari Tergugat kepada Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan rumah *a quo*;

44. Bahwa dikarenakan Tergugat tidak juga datang ke Prabumulih, sementara batas waktu perjanjian telah lampau, maka Penggugat berinisiatif meminta tolong melalui karyawan Penggugat untuk menyampaikan pesan kepada Tergugat melalui adik Tergugat agar Tergugat segera menjalankan kewajibannya kepada Penggugat mengenai penyelesaian atas transaksi semua jual beli tanah/bangunan rumah *a quo*;
45. Bahwa pada tanggal 07 Oktober 2018, terjadi pertemuan di Hotel Arya Duta Palembang. Penggugat hadir bersama Sdr. Herman yaitu teman Penggugat, sementara itu hadir juga Tergugat bersama Sdr. Renaldi yang merupakan keponakan Tergugat. Saat itu dibicarakan mengenai rencana pembuatan pagar oleh Sdr. Hadi Wangkoro alias Tyo. Tetapi justru Tergugat menuduh Penggugat akan mengusir keponakan Tergugat (Tyo selaku Turut Tergugat) yang masih menempati bangunan rumah tersebut;
46. Bahwa beberapa hari kemudian kembali Tergugat berjanji akan datang ke Prabumulih untuk menyelesaikan masalah kewajibannya terhadap Penggugat, namun ternyata tidak ditepatinya;
47. Bahwa setelah beberapa kali kembali Tergugat membuat janji-janji dan tak ada yang ditepati, pada tanggal 23 Oktober 2018, Tergugat ada ke Prabumulih dan berjanji akan menemui Penggugat, tapi faktanya Tergugat hanya mengirimkan screenshot Google Map posisi keberadaannya di Prabumulih, namun Tergugat tidak menemui Penggugat yang sudah menunggunya;
48. Bahwa setelah itu setiap kali Penggugat menghubungi dan menanyakan tentang kapan bisa menyelesaikan semua kewajibannya, kembali Tergugat hanya memberikan janji-janji saja;
49. Bahwa sampai pada tanggal 14 Nopember 2018 Tergugat menjawab pertanyaan Penggugat tentang penyelesaian, Tergugat mengatakan akan mengadakan pertemuan dahulu dengan keluarga di Prabumulih tanggal 16 Nopember. Meski berat Penggugat mengiakan saja, meski Penggugat tidak tau untuk apa dan apa hubungannya Tergugat harus bertemu dulu dengan keluarganya;
50. Bahwa faktanya pada tanggal 16 Nopember 2018, Penggugat menagih janji Tergugat, tapi tidak direspon apapun;
51. Bahwa pada tanggal 19 Nopember 2018, Penggugat kembali menagih janji Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya sebagai Penjual kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku pembeli, serta tidak ada alasan lagi bagi Tergugat untuk menundanya. Respon/jawaban dari Tergugat justru adalah kemarahan dan ancaman-ancaman yang ditujukan kepada Penggugat;

52. Bahwa mengingat Penggugat telah cukup bersabar dan berusaha sebaik mungkin dalam hal meminta Tergugat melakukan kewajibannya kepada Penggugat, tetapi tidak juga berhasil bahkan Tergugat telah berusaha mengingkari semua kesepakatan yang telah dibuat dan disetujui bersama antara Penggugat dan Tergugat sewaktu transaksi dilakukan, maka kemudian Penggugat memutuskan untuk mengambil langkah hukum;
53. Bahwa kemudian Penggugat telah mengirimkan Surat Somasi No:121/ATP/SMS-I/2019 tertanggal 08 Januari 2019 kepada Tergugat (*Bukti : P-9*);
54. Bahwa Tergugat telah merespon Surat Somasi tersebut dengan hadir ke Kantor Penggugat pada tanggal 18 Februari 2019 dan telah pula disampaikan pemberitahuan Hukum dan Tanggapan dari Penggugat atas hasil pertemuan tersebut, dimana Penggugat tetap berpegang teguh pada kesepakatan bersama/Kesepakatan tentang Jual Beli yang seharusnya dipatuhi untuk dijalankan (*Facta Sun Servanda*) dan telah memenuhi daripada kehendak Pasal 1458 KUHPerdata ;
55. Bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik telah memenuhi kewajiban Penggugat sehingga telah memenuhi unsur-unsur sahnya Jual Beli sebagaimana Pasal 1504 KUH Perdata;
56. Bahwa mengingat Penggugat telah memenuhi semua kewajibannya/prestasi sebagai Pembeli kepada Tergugat sebagai Penjual, maka kewajiban Tergugat adalah melakukan kewajibannya selaku Penjual, sehingga apabila Tergugat telah lalai dan atau tidak memenuhi/melakukan semua kewajibannya tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1474 dan 1475 serta Pasal 1491 KUH Perdata, maka perbuatan Tergugat telah masuk kedalam kategori WAN PRESTASI;
57. Bahwa demikian pula dengan kelebihan pembayaran sebesar Rp.48.970.000.00,- (empat puluh enam juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) tentunya harus dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana janji Tergugat kepada Penggugat;
58. Bahwa dikarenakan Tergugat telah tidak memenuhi kewajibannya dengan tidak menepati janji (Wan Prestasi) atas seluruh kewajiban Tergugat selaku Penjual terhadap Penggugat selaku Pembeli yaitu berupa penyerahan objek-objek dalam perkara *a quo* yaitu sebidang tanah sebagaimana dalam

Halaman 10 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm

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

Sertipikat Hak Milik (SHM) No:247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan dan sebidang tanah berserta bangunan rumah yang terdapat diatasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No:246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan, serta menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan kepada Penggugat. Tergugat juga harus melakukan proses Balik Nama Sertipikat-Sertipikat Hak Milik tersebut dari atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) kepada nama Sugriyanto (Penggugat) dan memerintahkan Turut Tergugat untuk segera mengosongkan rumah (sebagaimana SHM No. 246 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan);

KERUGIAN MATERIIL:

Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah tidak memenuhi kewajibannya tersebut, maka Penggugat menderita kerugian materiil yaitu telah membayarkan sejumlah uang kepada Tergugat yaitu:

1. Tanggal 10 Juli 2018	sebesar	Rp. 50.000.000,-	
2. Tanggal 11 Juli 2018	sebesar	Rp. 50.000.000,-	
3. Tanggal 17 Juli 2018	sebesar	Rp. 100.000.000,-	
4. Tanggal 30 Juli 2018	sebesar	Rp. 50.000.000,-	
5. Tanggal 08 Agustus 2018	sebesar	Rp. 100.000.000,-	
6. Tanggal 10 Agustus 2018	sebesar	Rp. 50.000.000,-	+
J u m l a h		Rp. 400.000.000,-	

(empat ratus juta rupiah), sebagaimana Posita Gugatan angka 6, 8, 13, 25, 27 dan 29. Penggugat juga telah menderita kerugian karena tidak dapat menguasai secara fisik baik tanah maupun bangunan rumah dalam perkara a quo sebagaimana mestinya, serta belum menerima hak Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan dan belum pula dilakukan Balik Nama kepada Penggugat;

59. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Penggugat merasa sedih dan tertekan serta banyak tersita waktu, biaya dan pikiran dalam mengurus persoalan ini, yang berpengaruh juga terhadap jalannya usaha/bisnis Penggugat yang lebih banyak terbelenggu, sehingga kerugian immateriil Penggugat yang kalau dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
60. Bahwa apabila dijumlahkan secara keseluruhan, maka kerugian yang diderita oleh Penggugat baik secara Materiil maupun immateriil adalah:
- Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dari keseluruhan pembayaran kepada Tergugat (vide: Posita Gugatan angka 6, 8, 13, 25, 27 dan 29);



KERUGIAN IMMATERIIL: sebesar Rp.500.000.000,-

sehingga keseluruhan total kerugian baik materiil maupun immateriil adalah:

Materiil sebesar	Rp. 400.000.000,-	
Immateriil sebesar	Rp. 500.000.000,-	+
J u m l a h	Rp. 900.000.000,-	

(Sembilan ratus juta rupiah);

61. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diuraikan dalam Posita Gugatan Penggugat diatas, Tergugat telah melakukan perbuatan CIDERA JANJI (WAN PRESTASI);
62. Bahwa oleh karena Tergugat belum memenuhi kewajibannya dalam transaksi Jual Beli terhadap Penggugat, dimohon Ketua Pengadilan Negeri Prabumulih Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memerintahkan kepada Tergugat untuk segera memenuhi kewajibannya baik Materiil maupun Immateriil yaitu :
 - Menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan;
 - Menyerahkan secara baik dan tentram objek jual beli dalam pekara *aquo* sebagaimana Pasal 1491 KUH Perdata, kepada Penggugat;
 - Melakukan penyelesaian Balik Nama kedua Sertipikat dari nama Khaidir Riswan (Tergugat) kepada nama Sugriyanto (Penggugat);
 - Mengembalikan kelebihan pembayaran sebagaimana janji Tergugat kepada Penggugat, sebesar Rp. 48.970.000,- (empat puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);kepada Penggugat seketika sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri Prabumulih;
63. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik, sementara Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum, maka untuk menjamin agar putusan ini dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, dengan ini Penggugat mohon agar terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek perkara *a quo* yaitu:
 - 1 (satu) bidang tanah berukuran 172 M², yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan (Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan Tanah SHM.No:246 tahun 2006 atas nama Khaidr Riswan;
- Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
- Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;

Dan 1 (satu) bidang tanah berukuran lebih kurang 319 M², yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan (Sertipikat Hak Milik No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tanah SHM.No: 247 tahun 2006 atas nama Khaidr Riswan;
- Selatan berbatasan dengan Tanah Sdr. Roni;
- Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
- Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;

berikut tanah dan bangunan rumah di atasnya berukuran lebih kurang 7 X 9 M²;

64. Bahwa dikarenakan hingga saat Gugatan ini dilayangkan ke Pengadilan Negeri Prabumulih Tergugat belum juga menyerahkan Sertipikat No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat segera menyerahkan Sertipikat tersebut kepada Penggugat segera tanpa syarat apapun;
65. Bahwa mengingat salah satu kewajiban Tergugat adalah melakukan Balik Nama Sertipikat kepada Penggugat juga belum dilaksanakan oleh Penggugat, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk segera melaksanakan Balik Nama Sertikat Hak Milik No.247 tahun 2006 Atas nama Khaidir Riswan dan Sertipkat Hak Milik No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan kepada nama Sugriyanto (Penggugat);
66. Bahwa dikarenakan Tergugat telah menerima pembayaran melebihi dari jumlah harga keseluruhan transaksi, maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan Tergugat mengembalikan kelebihan pembayaran sejumlah **Rp.48.970.000.00,- (empat puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah)** kepada Penggugat seketika tanpa syarat apapun;
67. Bahwa untuk menjamin agar putusan dapat berjalan dengan baik dan tepat waktunya Penggugat mohon Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat membayar Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) perhari kepada Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bila mana Tergugat lalai melaksanakan putusan ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

68. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti otentik dan saksi-saksi yang benar, baik dan kuat secara hukum maka bersama ini Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoer baar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
69. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan Cidera Janji (Wan Prestasi) maka wajar apabila Tergugat tersebut dibebani pula untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan yang Penggugat kemukakan di atas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Prabumulih melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menanggapi para pihak untuk menyidang dan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya, adalah perbuatan cidera janji (**Wan Prestasi**);
3. Menyatakan telah SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM transaksi pembelian 1 (satu) bidang tanah berukuran 172 M², yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan (Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina;
 - Selatan berbatasan dengan Tanah SHM.No:246 tahun 2006 atas nama Khaidr Riswan;
 - Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
 - Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin

Dan 1 (satu) bidang tanah berukuran lebih kurang 319 M², yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan (Sertipikat Hak Milik No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tanah SHM.No: 247 tahun 2006 atas nama Khaidr Riswan;
- Selatan berbatasan dengan Tanah Sdr. Roni;
- Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
- Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;



berikut tanah dan bangunan rumah diatasnya berukuran lebih kurang 7 X 9 M²;

4. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.246 dan (SHM) No. 247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan, kepada Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan kelebihan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp.48.970.000,- (empat puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) seketika tanpa syarat apapun;
6. Memerintahkan Tergugat untuk melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat), dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) kepada nama Sugriyanto (Penggugat), dengan terlebih dahulu menandatangani Akta Jual Beli selaku Penjual atas semua transaksi *a quo* pada Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan seluruh objek transaksi *a quo* kepada Penggugat dengan baik tanpa dibebani sesuatu apapun yaitu berupa: 1 (satu) bidang tanah berukuran 172 M², yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan (Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina;
 - Selatan berbatasan dengan Tanah SHM.No: 246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan;
 - Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
 - Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;Dan 1 (satu) bidang tanah berukuran lebih kurang 319 M², yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan (Sertipikat Hak Milik No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Tanah SHM.No:247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan;
 - Selatan berbatasan dengan Tanah Sdr. Roni;
 - Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
 - Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdinberikut tanah dan bangunan rumah diatasnya berukuran lebih kurang 7 X 9 M²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa yaitu berupa 1 (satu) buah bangunan rumah berukuran lebih kurang 7 X 9 M² diatas tanah (SHM No. 246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan/ Tergugat) tanpa dibebani syarat apapun;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Pengugat sebesar Rp.2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per hari, apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau pun ada upaya verzet, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, demi rasa keadilan, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat hadir Kuasanya **H. M. Antoni Toha, S.H., M.H., Ahmad Irwan, S.H., M.H., Ertika Fitriani, S.H., M.H., dan Septian Inggar Artiatma, S.H.**, kesemuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum **H. M. ANTONO TPHA & Rekan** yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 700 Palembang-30126 Sumatera Selatan, Telp. 0711-322700, Fax. 0711-362700, bertindak sendiri-sendiri ataupun bersama-sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2019, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Prabumulih tanggal 20 Mei 2019 dengan Nomor Register 20/SK/2019/PN.Pbm, sedangkan Tergugat hadir pada hari Kamis tanggal 1 Agustus 2019 dimana pada saat itu tergugat KHAIDIR RISWAN menandatangani formulir penjelasan mediasi, surat pernyataan hasil mediasi dan jadwal mediasi yang dilakukan sejak tanggal 1 Agustus 2019 sampai dengan tanggal 15 Agustus 2019 akan tetapi mediasi tidak berhasil dan setelah itu Tergugat tidak pernah hadir ataupun menyuruh orang lain atau wakilnya untuk datang menghadap sebagai Kuasanya yang sah di depan persidangan, serta Turut Tergugat tidak pernah hadir ataupun menyuruh orang lain atau wakilnya untuk datang menghadap sebagai Kuasanya yang sah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Tergugat dan Turut Tergugat telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya di persidangan dalam perkara ini;;

Menimbang, bahwa kepada para pihak yang hadir, Majelis Hakim sesuai berdasarkan **Perma Nomor. 1 Tahun 2008 jo Perma Nomor 1 Tahun 2016** tentang Prosedur Mediasi dimana Pengadilan diwajibkan untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara atau Mediasi dan mewajibkan kepada para pihak yang berperkara untuk mengupayakan perdamaian melalui mediasi, untuk itu atas kesepakatan para pihak Majelis telah menunjuk **Titis Tri Wulandari, S.H., S.Psi., M.Hum** Wakil Ketua/ Hakim pada Pengadilan Negeri Prabumulih selaku Mediator untuk memfasilitasi Mediasi tersebut, akan tetapi ternyata walaupun upaya Mediasi telah dilakukan sesuai ketentuan, tidak berhasil mendapatkan kesepakatan damai, oleh karenanya maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dimana atas pertanyaan Majelis Hakim, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak ada perubahan atas Surat Gugatan sebelumnya tertanggal 20 Mei 2019;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan sebagai berikut:

1. Foto copy slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 10 Juli 2018, pengirim Sygriyanto kepada penerima Khaidir Riswan sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), diberi tanda **(P-1)**;
2. Foto copy kwitansi pembayaran sejumlah uang dari Sugriyanto kepada Khaidir Riswan tanggal 11 Juli 2018 sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), diberi tanda **(P-2)**;
3. Foto copy surat perjanjian Eksklusifitas tanggal 10 Juli 2018 antara Khaidir Riswan (pihak pertama) dengan Sugriyanto (pihak kedua) yang dibuat oleh Notaris Holilah, S.H.,M.Kn, diberi tanda **(P-3)**;
4. Foto copy slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 17 Juli 2018, pengirim Sygriyanto kepada penerima Khaidir Riswan sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), diberi tanda **(P-4)**;
5. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan, diberi tanda **(P-5)**;
6. Foto copy struk pengiriman uang kepada Khaidir Riswan tanggal 30 Juli 2018, diberi tanda **(P-6)**;
7. Foto copy kwitansi pembayaran tanda jadi pembelian rumah Tergugat Khaidir Riswan, tanggal 30 Juli 2018 sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), diberi tanda **(P-7)**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy surat perjanjian Eksklusifitas antara Khaidir Riswan dengan Sugriyanto, tanggal 30 Juli 2018, diberi tanda **(P-8)**;
9. Foto copy kwitansi pembayaran kedua pembelian rumah dengan SHM No.246 tahun 2006, tanggal 09 Agustus 2018 sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), diberi tanda **(P-9)**;
10. Foto copy rekening koran Bank BCA Nomor Rekening 3000321680 periode Juli 2018 sampai dengan Agustus 2018 atas nama Sugriyanto, diberi tanda **(P-10)**;
11. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 247 Tahun 2006 atas nama Khaidir Bin Riswan, tanggal 12 Mei 2006 diberi tanda **(P-11)**;
12. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak bumi dan bangunan atas nama Khaidir Bin Riswan tahun 2018, diberi tanda **(P-12)**;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat bertanda **P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10** sampai dengan **P-12**, tersebut di atas oleh Majelis Hakim telah diteliti, telah diberi meterai cukup, ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda **P-1 dan bukti surat P-11** berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas Penggugat melalui Kuasanya juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan sebagai berikut :

1. Saksi Sefriyani Binti Achmad Bugel, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, yang saksi ketahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat serta Turut Tergugat adalah masalah perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, saksi mengetahui hal tersebut, oleh karena perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dilakukan di kantor Notaris Riswansyah Jalan Angkatan 45 Kelurahan Muara Dua, Kecamatan Prabumulih Timur, Kota Prabumulih, tepatnya di tempat saksi bekerja sehari-harinya;
- Bahwa, seingat saksi perjanjian tersebut dibuat pada tahun 2018, namun untuk hari, tanggal dan bulannya saksi lupa, dan kejadiannya di pagi hari;
- Bahwa, ketika perjanjian tersebut akan dibuat yang datang adalah Penggugat dan isterinya, Tergugat dan karyawannya;
- Bahwa, perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah, dimana saat itu Tergugat sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli;
- Bahwa, letak tanah dan bangunan yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat berada di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Patih Galung, Kecamatan Prabumulih Barat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi tidak mengetahui mengenai luas dan batas-batas tanah beserta bangunan rumah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat tersebut;
- Bahwa, seingat saksi, dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, disepakati harga penjualan tanah dan bangunan rumah tersebut sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), namun saksi tidak mengetahui bagaimana dan tatacara pembayarannya, tetapi saksi sempat dengar dengan cara ditransfer;
- Bahwa, dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, kapasitas saksi selaku saksi, oleh karena dibuat di kantor Notaris tempat saksi bekerja;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, alas hak Tergugat menjual tanah kepada Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat;
- Bahwa, perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat terhadap jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut sudah selesai dan pembayarannya pun sudah selesai juga;
- Bahwa, saksi pernah melihat kwitansi pembayaran jual beli tanah dalam 1 (satu) kwitansi sejumlah Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa, sekitar 8 (delapan) bulan yang lalu, tepatnya bulan Februari 2019, datang Penggugat ke kantor saksi dengan maksud akan membuat pengikatan jual beli lagi dengan Tergugat, waktu itu Penggugat membawa foto copy surat-surat berupa KTP Penggugat dan Tergugat, SHM atas nama Tergugat, Kartu Keluarga Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, yang akan dibuat antara Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian jual beli tanah berikut bangunan rumah yang letaknya bersebelahan dengan tanah dan bangunan yang dibuat pertama kalinya
- Bahwa, untuk perjanjian yang kedua belum berhasil dilaksanakan, oleh karena Tergugat selaku penjual tidak pernah datang ke kantor Notaris;
- Bahwa, terhadap perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah yang pertama ada Sertipikat Hak Miliknya atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) dan sudah diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa, saksi kerja di kantor Notaris Riswansyah sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang;
- Bahwa, tidak pernah Penggugat menemui saksi pada tanggal 11 Juli 2018;
- Bahwa, saksi tidak tahu nomor Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat sebagai alas hak di perjanjian pertama tersebut;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apa itu perjanjian Eksklusifitas tersebut;
- Bahwa, yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat untuk yang kedua kalinya, oleh karena belum terlaksana, sedangkan perjanjian yang pertama sudah selesai;
- Bahwa, perjanjian yang pertama dibuat sampai dengan pengikatan jual beli

Halaman 19 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm

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)



antara Penggugat dengan Tergugat, sedangkan yang kedua belum terlaksana oleh karena Tergugat tidak datang ke kantor Notaris;

- Bahwa, maksud Penggugat datang yang kedua kalinya ke kantor Notaris untuk membuat perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, saksi pernah melihat Sertipikat Hak Milik atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) namun hanya foto copy;
- Bahwa, untuk bukti surat bertanda P-5 berupa Sertipikat Hak Milik No.246 itu adalah SHM untuk tanah yang akan dibuat perjanjian kedua;
- Bahwa, secara fisik saksi tahu letak tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi **Sefriyani Binti Achmad Bugel** tersebut di atas, Penggugat menyatakan akan menanggapinya bersamaan pada pengajuan kesimpulan;

2. Saksi Reni Agustini Binti Syarnubi, tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, yang saksi ketahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat serta Turut Tergugat adalah masalah perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, letak tanah dan bangunan rumah yang dipermasalahkan ini disebelah rumah saksi dan Penggugat, tepatnya di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Patih Galung, Kecamatan Prabumulih Barat, Kota Prabumulih, dan ini adalah pembelian yang kedua yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa, masing-masing tanah dan bangunan rumah mempunyai alas hak Sertipikat Hak Milik masih atas nama Tergugat;
- Bahwa, untuk luas tanahnya saksi tidak tahu, namun untuk luas bangunan rumah adalah 7 meter x 9 meter;
- Bahwa, Penggugat memperoleh tanah dan bangunan rumah tersebut dengan cara membeli kepada Tergugat dengan harga disepakati sebesar Rp.330.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) per meternya;
- Bahwa, Penggugat membeli tanah dan bangunan rumah tersebut, yaitu yang pertama dengan cara ditransfer ke rekening Tergugat pada tanggal 10 Juli 2018 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), untuk harga secara keseluruhan belum disepakati hanya harga per meter saja;
- Bahwa, pada tanggal 11 Juli 2018 Penggugat ada mengirimkan lagi uang pembelian tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Tergugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), saat itu saksi, Penggugat dan Tergugat bertemu di Hotel Arya Duta Palembang dan saat itu juga Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- membuat perjanjian Eksklusifitas untuk ditandatangani oleh Penggugat;
- Bahwa, untuk pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tidak dilakukan di Notaris hanya dibuat perjanjian Eksklusifitas saja yang sudah disiapkan oleh Tergugat;
- Bahwa, terhadap tanah dan bangunan yang dibeli kedua kalinya dengan Tergugat sudah dibayar namun sampai sekarang belum dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa, berselang beberapa minggu dari transaksi yang kedua, ada Tergugat menawarkan lagi kepada Penggugat berupa bangunan rumah ukuran 7 meter x 9 meter yang saat itu ditempati oleh Hadi Wangkoro (Turut Tergugat) dengan harga Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) per meternya, dibuatkan juga perjanjian Eksklusifitas oleh Tergugat;
- Bahwa, pada tanggal 17 Juli 2018 Penggugat ada mengirim uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat untuk pembelian bangunan dan rumah tersebut;
- Bahwa, untuk pembelian tanah dan rumah tersebut perjanjiannya terpisah dan dibuat perjanjian Eksklusifitas kedua di Palembang tetapi tidak di Warmerking dan tidak melalui Notaris;
- Bahwa, Sertipikat Hak Milik (SHM) rumah No.246 diserahkan Tergugat kepada Penggugat di Jakarta, sedangkan SHM yang kedua belum diserahkan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa, yang menempati rumah yang dibeli Penggugat tersebut adalah keponakan Tergugat bernama Hadi Wangkoro yang dalam perkara ini Turut Tergugat;
- Bahwa, terhadap pembelian tanah dan bangunan rumah yang dilakukan Penggugat, ada Tergugat mengatakan kalau uang yang dikirim ada kelebihan akan dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, tidak ada Tergugat mengatakan kepada Penggugat kalau Tergugat meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa, rincian pembelian tanah yang dilakukan Penggugat, pembelian tanah satu kali, rumah satu kali dan pembelian tanah dan rumah satu kali;
- Bahwa, pembelian tanah di bulan Juli 2018 di hotel Arya Duta Palembang, SHM pembelian pertama belum ada, kemudian pembelian kedua tanggal 30 Juli 2018, untuk DP pembelian tanah ditransfer Penggugat Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, yang menjadi masalah adalah masalah tanahnya karena SHM belum diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat, khusus untuk rumah SHM sudah diberikan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa, terhadap SHM tersebut Tergugat tidak mau dibaliknamakan ke Penggugat walaupun SHM tersebut sudah ditangan Penggugat;
- Bahwa, transaksi pembelian tanah dilakukan Penggugat kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali, yang pertama tanah dan rumah sudah selesai, SHM

Halaman 21 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm

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

rumah No.246 sudah diberikan Tergugat, sampai balik nama, yang kedua

tanah belum selesai, dan yang ketiga tanah dan rumah juga belum selesai;

- Bahwa, dibuat perjanjian Eksklusifitas sebanyak dua kali dan semuanya dilakukan di Palembang dan sudah disiapkan oleh Tergugat;
- Bahwa, saksi belum pernah melihat SHM tanah yang dibeli Penggugat kepada Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi **Reni Agustini Binti Syarnubi** tersebut di atas, Penggugat menyatakan akan menanggapi bersamaan pada pengajuan kesimpulan;

3. Saksi Suherman Bin Sukiman, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, yang saksi ketahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat serta Turut Tergugat adalah masalah transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, saksi mengetahui hal tersebut, oleh karena saksi pernah ikut bersama Penggugat menemui Tergugat di hotel Arya Duta Palembang;
- Bahwa, transaksi yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat adalah transaksi jual beli tanah;
- Bahwa, letak tanah yang menjadi objek transaksi berada di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Patih Galung, Kecamatan Prabumulih Barat, Kota Prabumulih;
- Bahwa, batas-batas tanah tersebut adalah :
 - Utara, berbatas dengan H.Roni,
 - Selatan, berbatas dengan Jalan Jenderal Sudirman,
 - Barat, berbatas dengan jalan..lupa,
 - Timur, berbatas dengan,..lupa;
 - Sedangkan luasnya sekitar 600 M²;
- Bahwa, diatas tanah tersebut terdapat bangunan berupa rumah, dan transaksinya dilakukan secara terpisah;
- Bahwa, transaksi yang dilakukan dalam dua perjanjian jual beli, namun saksi tidak mengetahui perjanjiannya;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui dimana perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dibuat;
- Bahwa, yang menjadi masalah dalam perkara ini, Penggugat belum dapat haknya menguasai tanah tersebut dan juga belum diberikan alas haknya berupa Sertipikat Hak Milik tanah yang asli dari Tergugat selaku penjual;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, SHM belum dapat dikuasai oleh Penggugat oleh karena Tergugat diajak Penggugat untuk mengukur luas tanah setelah itu ke kantor Notaris namun Tergugat tidak pernah datang sampai dengan sekarang;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui berapa harga jual beli tanah tersebut yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, menurut cerita Penggugat kepada saksi, ia sudah membayar kepada Tergugat untuk pembelian tanah dan rumah tersebut sekitar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan dibayar sebanyak empat kali secara bertahap;
 - Bahwa, yang saksi tahu dari cerita Penggugat kepada saksi, bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat hanya perjanjian jual beli tanah, saksi tidak tahu apakah antara Penggugat dan Tergugat ada pinjam meminjam uang;
 - Bahwa, bukti surat P-1 dan P-4 adalah slip pengiriman uang kepada Tergugat, diperlihatkan Penggugat kepada saksi di rumah tempat sowroom mobil Penggugat;
 - Bahwa, ketika saksi diperlihatkan bukti surat bertanda P-1, dan P-4, oleh Penggugat hanya berupa foto copy saja bukan asli;
 - Bahwa, bukti surat bertanda P-5, hanya melihat selintas saja, saksi tidak memperhatikannya, sedangkan bukti surat bertanda P-8 saksi tidak tahu;
 - Bahwa, menurut cerita Penggugat harga pembelian tanah dan rumah yang dilakukannya kepada Tergugat sudah dibayar secara lunas, akan tetapi tidak ada realisasinya dari Tergugat;
 - Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat sudah sekitar 1 (satu) tahun lamanya, dan saksi sering menyewa mobil milik Penggugat;
 - Bahwa, harga pembelian tanah dan rumah sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk keseluruhan luas tanah dan rumah dan sudah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa, saksi tidak mengetahui harga tanah yang dibeli Penggugat dengan Tergugat tersebut;
 - Bahwa, pada tanggal 07 Oktober 2018, saksi diajak oleh Penggugat ke hotel Arya Duta Palembang untuk bertemu dengan Tergugat;
 - Bahwa, yang hadir saat pertemuan di hotel Arya Duta Palembang tersebut adalah, Penggugat bersama isterinya, Tergugat bersama asistennya, sedangkan saksi hanya sebatas menemani saja;
 - Bahwa, pertemuan tersebut dilaksanakan di loby hotel Arya Duta Palembang dan saat itu mereka duduk dalam satu meja;
 - Bahwa, yang saksi dengar saat pertemuan tersebut mereka membicarakan masalah perjanjian jual beli tanah dan rumah di Prabumulih, Tergugat selaku penjual dan Penggugat selaku pembelinya, dan saat itu disepakati kalau dua minggu setelah pertemuan tersebut Tergugat akan datang ke Prabumulih;
 - Bahwa, seingat saksi dalam pertemuan tersebut tidak ada kesepakatan yang dibuat secara tertulis;
 - Bahwa, dalam pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat di hotel Arya Duta Palembang tanggal 07 Oktober 2018, yang saksi dengar Penggugat

Halaman 23 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm

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

menanyakan realisasi dari perjanjian jual beli tanah tersebut dan mengajak Tergugat ke Notaris, namun saat itu Tergugat berkata sabar dulu nanti kita ke Notaris;

- Bahwa, keinginan Penggugat mengajak Tergugat ke Notaris setelah dua minggu dari pertemuan di hotel Arya Duta Palembang;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, rumah yang menjadi sengketa dalam perkara ini berada disebelah Timur dari rumah Penggugat yang ditempati saat ini;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi **Suherman Bin Sukiman** tersebut di atas, Penggugat menyatakan akan menanggapi bersamaan pada pengajuan kesimpulan;

4. Saksi Juandi Bin Sopyan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa, yang saksi ketahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat serta Turut Tergugat adalah masalah transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, saksi mengetahui hal tersebut, ketika Penggugat melapor kepada saksi bahwa ia telah membeli tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa, Penggugat melapor kepada saksi selaku Ketua RT.03 yaitu pada sekitar empat bulan yang lalu, namun sekarang sedang proses hukum;
- Bahwa, mengenai luas tanah yang dibeli Penggugat tersebut saksi tidak tahu, namun batas-batasnya adalah :
 - Barat, dengan jalan cor H.Sopyan
 - Utara, dengan H.Roni,
 - Selatan, dengan Gang H.Nurdin,
 - Timur, dengan Jalan Jenderal Sudirman;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui mengenai transaksi pembeli tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa, letak tanah yang dibeli Penggugat berada di Rt.03 Rw.01 Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat;
- Bahwa, yang menjadi masalah dalam perkara ini, Penggugat belum dapat haknya menguasai tanah tersebut dan juga belum diberikan alas haknya berupa Sertipikat Hak Milik tanah yang asli dari Tergugat selaku penjual;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, SHM belum dapat dikuasai oleh Penggugat oleh karena Tergugat diajak Penggugat untuk mengukur luas tanah setelah itu ke kantor Notaris namun Tergugat tidak pernah datang sampai dengan sekarang;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui berapa harga jual beli tanah tersebut yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, tanah yang dibeli Penggugat dengan Tergugat berasal dari tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang tua/ nenek H.Riswan, yang membangun adik dari Tergugat bernama Diana, sekarang yang menempati anak dari Diana bernama Hadi Wangkoro/ Turut Tergugat;

- Bahwa, masalah ini pernah akan diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan namun Tergugat tidak pernah hadir;
- Bahwa, saksi masih ingat, kalau tanah tersebut dalam keadaan kosong berbentuk seperti huruf "L";
- Bahwa, sebelum Penggugat menemui saksi bercerita kalau ia telah membeli tanah tersebut saksi tidak tahu dan saksi mengetahuinya setelah Penggugat melapor kepada saksi;
- Bahwa, menurut cerita Penggugat kepada saksi, tanah yang berbentuk huruf "L" tersebut dibelinya secara langsung kepada Tergugat;
- Bahwa, hubungan antara Tergugat dengan Turut Tergugat, Turut Tergugat adalah keponakan dari Tergugat, anak adik Tergugat bernama Diana;
- Bahwa, Tergugat bersaudara sebanyak 7 (tujuh) orang termasuk Tergugat;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, Turut Tergugat bertempat tinggal di rumah tersebut dari ia SD sampai sekarang;
- Bahwa, letak tanah dan rumah yang dibeli Penggugat dengan Tergugat secara persis disebelah rumah yang sekarang ditempati oleh Penggugat dan berbatas dengan Gang H.Nurdin;
- Bahwa, yang lebih dahulu bertempat tinggal di dekat lokasi tanah yang dibeli Penggugat adalah saksi;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, setelah tamat SMA Tergugat pindah dan kuliah di Jakarta;
- Bahwa, saksi tidak tahu apakah asal usul tanah tersebut sebelumnya sudah dibagi atau belum, namun sisa tanah adalah yang termasuk yang menjadi sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa, saksi juga tidak tahu dengan Sertipikat Hak Milik No.246 tersebut, apakah alas hak tanah sengketa atau bukan, namun saksi pernah dengar ada dua SHM yaitu No.246 dan No.247;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, antara Penggugat dan Tergugat pernah membuat perjanjian jual beli setelah itu ditambah lagi dengan perjanjian berikutnya;
- Bahwa, saksi tidak tahu sama sekali mengenai pembayaran dan transfer uang dari Penggugat kepada Tergugat untuk pembelian tanah tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, harga pasaran tanah untuk sekarang sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meternya;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, untuk ukuran luas tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah sekitar 30 meter X 30 meter;
- Bahwa, saksi bertempat tinggal berdekatan dan berbatas dengan tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, rumah yang sekarang ditempati oleh Penggugat adalah rumah yang juga dibeli oleh Penggugat dengan Tergugat

Halaman 25 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm

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 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dan tidak ada masalah;
- Bahwa, rumah yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah rumah yang terletak disebelah rumah tempat tinggal Penggugat saat ini, dan rumah tersebut ditempati oleh Hadi Wangkoro;
- Bahwa, harga pasaran tanah sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per meter adalah harga tiga tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi **Juandi Bin Sopyan** tersebut di atas, Penggugat menyatakan akan menanggapi bersamaan pada pengajuan kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 17 Oktober 2019 telah melakukan Pemeriksaan Setempat (P.S.) terhadap objek yang disengketakan sebagaimana tertera dalam berita acara sidang Pemeriksaan Setempat tertanggal 17 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 24 Oktober 2019 yang selengkapya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini, semuanya dipandang telah turut dipertimbangkan dan telah termasuk serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melalui Kuasanya tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat Gugatan Penggugat diatas;

Menimbang, bahwa untuk menilai perkara *in casu*, maka secara yuridis Pengadilan terlebih dahulu harus mengkonstatir, mengkwalisir, dan mengkonstituir dari adanya fakta hukum secara keseluruhan;

Mengkonstatir artinya menilai apakah peristiwa yang diajukan itu merupakan perkara hukum. Peristiwa yang telah dikonstatirnya sebagai peristiwa yang telah benar-benar terjadi itu kemudian dikwalifisir. Mengkwalisir berarti menilai peristiwa yang telah benar-benar terjadi itu termasuk hubungan hukum apa atau yang mana. Dengan perkataan lain menemukan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir dengan jalan menerapkan peraturan hukum terhadap peristiwanya;



Dalam tahap terakhir, sesudah mengkonstatir dan mengkwalifisir peristiwa, hakim harus mengkonstituir atau memberi konstitusinya. Ini berarti bahwa hakim menetapkan hukumnya kepada yang bersangkutan, yaitu memberi keadilan. Di sini hakim mengambil kesimpulan dari adanya premisse mayor, yaitu (peraturan) hukum, dan premisse minor, yaitu peristiwanya;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat membuat suatu perjanjian jual beli terhadap tanah pada bulan juli tahun 2018 yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 330.000,- tiga ratus tiga puluh ribu rupiah per meter dengan luas tanah 600 M² (enam ratus meter persegi) dengan harga per meternya dengan total harga Rp. 198.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan jutaan rupiah) kemudian terjadi lagi perjanjian kedua pada tanggal 17 Juli 2018 antara Penggugat dengan Tergugat terhadap tanah dan bangunan dengan luas 382 M² (tiga ratus delapan puluh dua meter persegi) dimana harga tanah permeternya Rp. 330.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) sedangkan bangunan rumah diatas tanah dengan ukuran 7 x 9 M² = 63 M² dengan harga per meternya Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) permeternya jadi total keseluruhan adalah Rp. 189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Surat Gugatan penggugat dihubungkan dengan alat-alat bukti yang di ajukan dipersidangan, ternyata yang menjadi permasalahan pokok sengketa dalam perkara ini dimana Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi jual beli berikut bangunan rumah diatasnya dan transaksi jual beli tersebut telah selesai dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Holiah, SH.,M.Kn lalu kemudian telah pula selesai di balik nama atas nama Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada mengajukan jawaban atas Gugatan Penggugat, maka sesuai dengan hukum acara pembuktian penggugat dibebani kewajiban hukum untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan satu persatu dari petitum Gugatan Penggugat, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah objek sengketa yang dimaksud sudah benar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tidak sebagaimana yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya tertanggal 20 Mei 2010;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas tentang objek sengketa dalam perkara ini serta sesuai dengan petunjuk **Mahkamah Agung R.I melalui SEMA R.I No. 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dan berdasarkan pasal 180 Rbg**, apabila objek barang sengketa terdiri dari tanah. Bila dianggap perlu dilakukan pengukuran setiap batas, membuat gambar situasi tanah; **(M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Pertama, April 2005, halaman 781) ;**

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat tersebut telah dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan prinsipal dan juga hadir oleh Aparat Pemerintahan Setempat yaitu Sekretaris Lurah serta Kepolisian setempat ;

Menimbang, bahwa setelah diadakan pemeriksaan setempat pada hari KAMIS dimana dilokasi dilakukan pengecekan langsung terhadap lokasi objek sengketa, pada Pemeriksaan Setempat berdasarkan Berita Acara tanggal 7 Oktober 2019 Nomor 3/Pdt.G/2019/PN.Pbm dimana Pengugat melalui Kuasa Hukumnya membenarkan objek perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melakukan pengukuran terhadap objek perkara sebagaimana terurai dalam surat gugatan Penggugat, diperoleh fakta fakta tentang dimana letak tanah objek sengketa, berapa luas tanah dan batas-batas objek sengketa yaitu :

Keterangan gambar Persil 1:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina/ Jalan Jenderal Sudirman ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;
- Sebelah Selatan berbatasan langsung dengan tanah SHM Nomor 246 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) ;

Keterangan gambar Persil 2 :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah SHM Nomor 247 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;
- Sebelah Selatan berbatasan langsung dengan Tanah Roni dimana 2 bidang tanah tersebut merupakan satu kesatuan;



Menimbang, bahwa menurut Penggugat bahwa tanah yang diperkarakan sebelah timur luasnya 40 m², sebelah barat ke utara dengan luasnya 40 m², sebelah utara luasnya 18 m² dan sebelah Selatan dengan luasnya 18 m²;

Menimbang, bahwa letak tanah terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan bahwa apa yang dilihat dan diukur pada saat pemeriksaan setempat adalah yang menjadi obyek dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa kebenaran batas-batas objek sengketa itu sendiri dalam perkara perdata harus jelas dan tepat oleh karena kebenaran atas batas-batas yang menjadi sengketa antara kedua belah pihak dengan tujuan untuk menghindari Putusan dari keadaan **NON EKSEKUTABLE** (Tidak dapat dieksekusi);

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat berdasarkan pada perbuatan melawan hukum (**onrechtmatige daad**), menurut **Pasal 1365 KUHPerdata**, yang menyebabkan kerugian bagi penggugat baik secara materiil maupun immateriil;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa surat, yaitu bukti surat *P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P. 7, P. 8, P. 9, P. 10 dan P.12.* yang kesemuanya telah sesuai dengan aslinya, dibubuhi materai secukupnya dan dilegalisir, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sempurna dan memiliki nilai atau kekuatan pembuktian dalam perkara ini, kecuali bukti surat *P.1, dan P.11* tidak dapat dicocokkan dengan yang aslinya maka dengan mangacu pada **Putusan Mahkamah Agung No. 199 K/Sip/1973, tanggal 27 Nopember 1975 dan Putusan Mahkamah Agung No. 112 K/Sip/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998**, maka terhadap bukti surat *P.1. dan P.11.* termaksud adalah alat bukti yang tidak sah, dan oleh karena itu pula patut dan layak untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan saksi-saksi sebanyak 4 (Empat) orang, yaitu : Saksi SEFRIANI Binti ACHMAD BUGEL, Saksi RENI AGUSTINI Binti SYARBINI, Saksi SUHERMAN Bin SUKUMAN, dan Saksi JUANDI Bin SOPYAN, yang mana dalam memberikan keterangan telah terlebih dahulu diambil sumpahnya di depan persidangan, sehingga keterangan para saksi tersebut dapat diterima pula sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari pokok persoalan / sengketa tersebut di atas , terdapat 2 (dua) pertanyaan yang harus dipertimbangkan untuk menyelesaikan persoalan / sengketa atas perkara ini, yaitu :

1. *Apakah benar penggugat membeli tanah dari KHAIDIR RISWAN berdasarkan Akta Jual Beli terhadap tanah dan rumah diatas tanah tersebut sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 246 Tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik No. 247 Tahun 2006 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Prabumulih, tanggal 20 April 2006 secara sah menurut hukum ?*
2. *Apakah benar Penggugat telah memenuhi semua kewajibannya sebagai pembeli kepada tergugat sebagai penjual terhadap tanah objek sengketa dimana kewajiban Tergugat adalah melakukan kewajibannya sebagai penjual sudah memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan atau sebaliknya Tergugat telah lalai atau tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan Sertifikat Sertifikat Hak Milik No. 247 Tahun 2006 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Prabumulih, tanggal 20 April 2006 dapat dikategorikan sebagai WANPRESTASI ? ;*

Menimbang, bahwa untuk menentukan kebenaran materiil dari inti / pokok persengketaan dari kedua persoalan tersebut di atas, majelis hakim akan berpedoman pada alat-alat bukti sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 284 Rbg. jo. Pasal 1866 KUH Perdata ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke 1 yang memohonkan agar “Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya” dan seterusnya, haruslah ditangguhkan terlebih dahulu, karena petitum tersebut masih digantungkan dengan petitum yang lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum point ke 2 guna membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya alat bukti dipersidangan yaitu saksi-saksi Penggugat yaitu Saksi SEFRIANI Binti ACHMAD BUGEL, Saksi RENI AGUSTINI Binti SYARBINI, Saksi SUHERMAN Bin SUKUMAN, dan Saksi JUANDI Bin SOPYAN, yang dihubungkan dengan bukti surat P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, dan P-12 telah dicocokkan dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan ternyata sesuai dengan aslinya adalah sebagai alat bukti yang sempurna dan memiliki nilai atau kekuatan pembuktian dalam perkara ini dimana bukti surat tersebut berhubungan antara satu dengan yang lainnya sehingga saling berkaitan dan bersesuaian dengan dalil-dalil yang ada pada Gugatan Penggugat sehingga dapat memiliki nilai atau kekuatan pembuktian yang sempurna sedangkan terhadap bukti surat P-1, dan P- 11 tidak ada hubungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dalil-dalil Gugatan Penggugat sehingga bukti surat tersebut harus di kesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat yang telah memberikan keterangan di depan peridangan yaitu Saksi SEFRANI Binti ACHMAD BUGEL, Saksi RENI AGUSTINI Binti SYARBINI, Saksi SUHERMAN Bin SUKUMAN, dan Saksi JUANDI Bin SOPYAN, yang dihubungkan dengan bukti surat P-1, P-2, P-4, P-6, P-7, P-9 dan bukti surat P-10 diperoleh suatu persangkaan bahwa Penggugat pada awal bulan Juli 2018 ditawarkan oleh Tergugat untuk membeli sebidang bidang tanah milik Tergugat yang mana menurut info lisan dari Tergugat tanah tersebut mempunyai luas kurang lebih 600 M² yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan, tepatnya berada di sebelah tanah milik Penggugat dari transaksi pembelian pertama dimana transaksi kedua terhadap jual beli tanah disepakati seharga Rp.330.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) per meter dengan luas tanah seluas 600 M² X Rp. 330.000,- = Rp.198.000.000,- (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dan selanjutnya pada tanggal 10 Juli 2018 Tergugat meminta transfer terlebih dahulu uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), yang mana Penggugat telah memenuhinya dengan mentransfer jumlah tersebut kepada Tergugat melalui Rekening Bank BCA No.6000352827 atas nama Khaidir Riswan dalam hal ini adalah Tergugat sebagaimana di hubungkan dengan bukti surat P-1 dan pada tanggal 11 Juli 2018 Penggugat dan Tergugat melakukan pertemuan di Hotel Arya Duta Palembang. Penggugat datang bersama dengan Saksi RENI AGUSTINI Binti SYARBINI (isteri Penggugat), pada saat itu Tergugat menyodorkan sebuah Surat Perjanjian Eksklusifitas tertanggal 11 Juli 2018 yang telah dibuat dan di tanda tangani oleh Tergugat dan Penggugat dimana perjanjian Waarmerking No 01 ditandai dan didaftarkan dalam buku pendaftaran yang disediakan oleh HOLILAH, SH, M KN selaku Notaris di Kota Palembang juga di tanda tangani oleh Notaris tersebut sebagaimana di hubungkan dengan bukti surat P-3;

Menimbang, bahwa pada tanggal 11 Juli 2018 Penggugat ada menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat untuk pembayaran tanda jadi sebidang tanah yang berukuran 172 M² (seratus tujuh puluh dua) meter persegi yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan dengan batas-batas utara berbatasan dengan tanah Pertamina, Selatan berbatasan dengan tanah SHM No, 246 tahaun 2006 atas nama Khaidir Riswan, Barat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbatasan dengan Gang H. Sopian dan Timur berbatasan dengan Gang. H. Nurdin yang ditulis dan di buat oleh Penggugat dalam Kwitansi tertanggal 11 Juli 2018 sebagaimana dapat dilihat pada bukti surat P- 2 dan selama dalam proses transaksi JUAL BELI tersebut Tergugat mengatakan bahwa luas tanah yang akan dijualnya kepada Penggugat tersebut adalah seluas 600 M², Penggugat percaya saja dengan informasi Tergugat tersebut dan menganggap bahwa pembayaran Penggugat belum lunas atau selesai, apalagi Tergugat juga menjanjikan apabila terdapat kelebihan pembayaran, Tergugat akan mengembalikan kelebihanannya pada Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah itu Penggugat sering menanyakan kepada Tergugat mengenai kelanjutan transaksi dan kepastian tentang penyelesaiannya, Tergugat malah kemudian menawarkan tanah miliknya juga, yang ternyata adalah merupakan bagian yang telah dijadikan objek transaksi terdahulu (SHM No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan dan pada tanggal 17 Juli 2018, Tergugat kembali meminta Penggugat untuk membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada diatasnya dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 246 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) dengan luas tanah 382 M² dan terdapat bangunan rumah diatasnya seluas 63 M² dengan ukuran (7 x 9 M²) yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih, Provinsi Sumatera Selatan dengan kesepakatan harga tanahnya adalah Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) per meter dan harga bangunan rumahnya adalah Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah), sehingga didapat hitungan sebagai berikut:

- Tanah berikut bangunan rumah dengan luas tanah 7 X 9 = 63 M² dan bangunan rumah seluas 7 X 9 M² = 63 M², dengan harga Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) per meter. Sehingga didapat hitungan 63 M² X Rp.3.000.000,- = Rp.189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah);
- Sisa tanah tanpa ada bangunan rumahnya seluas 319 M² X Rp.330.000,- = Rp.105.270.000.000,-;
- Sehingga total harga transaksi (kedua) keseluruhan adalah senilai Rp.189.000.000,- + Rp.105.270.000.000,- = Rp.294.270.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta dua ratus tujuh puluh ribu rupiah);
dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Tanah SHM.No:247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan Tanah Sdr. Roni;
- Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
- Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 Juli 2018 Penggugat memenuhi permintaan Tergugat untuk mentransfer kembali uang kepada Tergugat sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) melalui rekening Bank BCA No.6000352827 atas nama Khaidir Riswan maka terhadap pembayaran transaksi pertama (SHM No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), semestinya adalah Rp. 330.000,- X 178 M² = Rp. 58.740.000,- (lima puluh delapan juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah), sementara Penggugat telah membayar sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dapat dilihat dan di hubungkan dengan bukti surat P-4;

Menimbang, bahwa Tergugat (tanpa menunjukkan bukti fisik SHM) bahwa tanah untuk transaksi kedua (SHM No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) luasnya 382 M², (tiga ratus delapan puluh dua) meter persegi maka asumsi Penggugat luas tanah transaksi pertama (SHM No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) adalah seluas 178 M² (seratus tujuh puluh delapan) meter persegi, mengingat info Tergugat pada transaksi pertama adalah seluas 600 m² (enam ratus) meter persegi tetapi faktanya luas yang ada dalam Sertipikat Hak Milik tersebut adalah 172 M² (seratus tujuh puluh dua) meter persegi;

Menimbang, bahwa dengan demikian nilai transaksi antara Penggugat dan Tergugat untuk yang pertama adalah Rp.330.000,- X 172 M² = Rp. 56.760.000,- (lima puluh enam juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) dengan demikian, pembayaran transaksi pertama (SHM No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), semestinya adalah Rp.330.000,- X 172 m² = Rp. 56.760.000,- (lima puluh enam juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) , sementara Penggugat telah membayar sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa pada tanggal 30 Juli 2018 tersebut, Penggugat ada mengirim uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat via BCA ke No. Rek: 6000352827 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) dimana Penggugat dan Tergugat bertemu di Jakarta yang dihubungkan dan dapat dilihat pada bukti surat P-6 dan oleh Penggugat juga di buat kan kwitansi telah terima dari Sugriyanto untuk pembayaran tanda jadi pembelian rumah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) terhadap tanah sebagaimana yang termuat dan tertuang di dalam SHM No.246 atas nama Tergugat yang di buat dan di tanda tangani oleh Khaidir Riswan di Jakarta tanggal 30 Juli 2018 yang di hubungkan dengan bukti surat P-7 dan bukti surat P-8 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada tanggal 09 Agustus 2018, Penggugat ada mengirim pembayaran kembali (SHM N0.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) via ATM BCA Prabumulih ke No. Rek: 6000352827 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) saat itu Penggugat dan Tergugat bertemu di Kalibata Citimall Jakarta, Tergugat justru menyerahkan terlebih dahulu 1 (satu) buah Sertipikat Hak Milik No:246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat), kemudian tgl 10 Agustus 2018 transfer lagi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke Rek:6000352827 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) dimana total pembayaran atas transaksi kedua menjadi Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang mana dapat dilihat dan dihubungkan dengan bukti surat P-9 dan bukti surat P-10 maka dari uraian peristiwa hukum diatas bahwa semua total pengiriman uang kepada Tergugat untuk transaksi tanah berikut bangunan rumah diatasnya (SHM No.246 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan dan SHM No.247 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) adalah Rp.200.000.000,- + Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) = Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Penggugat hitung kembali seluruh pembayaran transaksi baik yang pertama dan ditambah dengan transaksi yang kedua (SHM. No. 246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan dan SHM No. 247 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) seharusnya hanya menjadi sejumlah Rp.56.760.000,- + Rp.294.270.000,- = Rp.351.030.000,- (tiga ratus lima puluh satu juta tiga puluh ribu rupiah) sebagaimana bukti-bukti pengiriman pembayaran, Penggugat telah mentransfer atau membayar kepada Tergugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) jumlah mana berarti telah terdapat kelebihan pembayaran kepada Tergugat yaitu sebesar Rp.400.000.000,- - 351.030.000 = Rp.48.970.000.00,- (empat puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tanggal 31 Agustus 2018 setelah Penggugat beberapa kali menghubungi Tergugat, terjadi kesepakatan pertemuan di Hotel Arya Duta Palembang. Saat pertemuan Tergugat ada menunjukkan sebuah Sertipikat Hak Milik yang menurut Tergugat adalah SHM No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (transaksi pembelian pertama). Tergugat saat itu hanya memperlihatkan saja, Penggugat bahkan tidak boleh membuka ataupun membacanya, sehingga Penggugat tidak tau persis apakah benar SHM yang ditunjukkan tersebut adalah SHM atas transaksi pertama yang seharusnya sudah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat dan pada saat pertemuan itu pula Tergugat kembali meminta pembayaran sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) tetapi Penggugat tidak bersedia memenuhinya, karena menurut perhitungan Penggugat, pembayaran-pembayaran yang telah Penggugat bayarkan, justru telah melampaui dari jumlah harga yang seharusnya Penggugat bayarkan kepada Tergugat baik dari transaksi pertama hingga transaksi kedua;

Menimbang, bahwa sesuai dengan tradisi adat, suatu tanah bisa didapat dengan cara membeli, hak pakai, hibah, warisan juga bisa diperoleh dengan membuka lahan yang kemudian diusahai secara terus menerus dalam perkara A Quo terhadap tanah objek sengketa diperoleh dengan cara membeli dimana tanah tersebut terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih, Provinsi Sumatera Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria guna menjamin kepastian hukum mengenai tanah itu, maka oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dimana pendaptaran tanah itu meliputi 1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, 2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak itu, 3. Memberikan surat bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan asal-usul terhadap objek sengketa yang di dalam dalil Gugatan Penggugat adalah milik Penggugat yang di peroleh dengan cara membeli dan selanjutnya setelah melihat serta mempelajari bukti-bukti surat Penggugat yang di ajukan di depan persidangan yaitu bukti-bukti surat Penggugat yang terdiri dari bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, dan P-12 yang di hubungkan dengan saksi-saksi Penggugat diperoleh suatu persangkaan bahwa PENGUGAT memiliki 2 (dua) bidang tanah dengan luas masing-masing yaitu lebih kurang 172 M² meter persegi yang ada pada Sertifikat Hak Milik No. 247 Tahun 2006 dan 319 M² meter persegi yang ada pada Sertifikat Hak Milik No. 247 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan dalam hal ini adalah TERGUGAT;

Keterangan gambar Persil 1:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina/ Jalan Jenderal Sudirman ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;
- Sebelah Selatan berbatasan langsung dengan tanah SHM Nomor 246 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) ;

Keterangan gambar Persil 2 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah SHM Nomor 247 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;
- Sebelah Selatan berbatasan langsung dengan Tanah Roni dimana 2 bidang tanah tersebut merupakan satu kesatuan yang mana batas-batas tanah yaitu sebelah timur luasnya 40 m², sebelah barat ke utara dengan luasnya 40 m², sebelah utara luasnya 18 m² dan sebelah Selatan dengan luasnya 18 m²; terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan bahwa apa yang dilihat dan diukur pada saat pemeriksaan setempat adalah yang menjadi obyek dalam perkara ini yang dimiliki PENGUGAT dimana 2 (dua) bidang tanah diperoleh oleh PENGUGAT dari KHAIDIR RISWAN dalam hal ini adalah Tergugat, berdasarkan JUAL BELI, selanjutnya 2 (dua) persil atau 2 (dua) bidang tanah tersebut dikuasai dan di tempati oleh TURUT TERGUGAT padahal kedua persil tanah tersebut sudah di beli oleh Penggugat sudah sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh negara kepadanya berdasarkan dan sudah sesuai Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Dalam pasal 20 ayat (1) undang-undang tersebut, menyatakan, bahwasanya " *Hak milik adalah turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan telah sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak tanah atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut : pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria " adalah sah menurut Hukum;*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dpertimbangan hukum diatas bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana telah di dengar keterangan saksi-saksi Penggugat yang di hubungkan dengan alat bukti lainnya berupa surat dimana dari keterangan saksi-saksi dan di hubungkan dengan alat bukti berupa surat saling mendukung serta saling bersesuaian antara satu dengan yang lainnya ;

Menimbang, bahwa bukti surat yang bertanda P-3 dan bukti surat P-8 sebagaimana telah termuat dan tertuang di Perjanjian Eksklusifitas sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah termuat dan tertuang dalam Pasal 2 butir 2.1, 2.2, 2.3 dan butir 2.4 dan kemudian pada Pasal 5 yaitu pada butir 5.1, 5.3, 5.4 dan butir 5.5 yang pada pokoknya bahwa harga tanah permeter disepakati Rp. 330.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) sedangkan bangunan rumah di atasnya seharga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) permeternya adalah Akta yang di buat dan di tanda tangani oleh NOTARIS HOLILAH, SH, M Kn tertanggal 01 Juli 2018 dan tertanggal 30 Juli 2018, dimana bukti surat tersebut adalah surat yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan ditandatangani oleh pihak kesatu yaitu Khaidir Riswan dalam hal ini adalah Penjual dan pihak Kedua yaitu Sugriyanto dalam hal ini adalah Pembeli sah menurut hukum dan tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Rini Agustini, saksi Suherman menjelaskan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat yang mana pada perjanjian pertama sehubungan dengan bangunan yang termuat di dalam Sertifikat Hak Milik No. 247 Tahun 2006 dan perjanjian kedua yaitu rumah diatas tanah yang termuat di dalam Sertifikat Hak Milik No. 246 Tahun 2006 yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kecamatan Patih Galung Kota Prabumulih atas nama Khaidir Riswan dalam hal ini sebagai penjual ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Rini Agustini (isteri Penggugat), saksi Sefriani, saksi Suherman bahwa perjanjian jual beli tanah dan rumah tersebut sudah dilakukan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat dengan total uang yang sudah diterima oleh Tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagaimana dapat di lihat dan dihubungkan dengan bukti surat P-1 yaitu berupa slip penyetoran melalui Bank BCA tertanggal 10 Juli 2018 sebagai tanda jadi untuk pembelian tanah milik Khaidir Riswan yaitu Tergugat transfer uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) , bukti surat P-2 yaitu pembayaran tanda jadi deposit sebidang tanah ke no rekening Tergugat sejumlah transfer uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 11 Juli 2018 dengan bukti nota pembayaran Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah di tambah slip pembayaran tanggal 10 Juli 2018 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) , bukti surat P-4 yaitu berupa slip pembayaran pembelian tanah atas nama Khaidir Riswan melalui Bank BCA tertanggal 17 Juli 2018 kepada Khaidir Riswan yaitu Tergugat transfer uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), bukti surat P-6 yaitu berupa slip



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyetoran melalui Bank BCA tertanggal 30 Juli 2018 sebagai tanda jadi untuk pembelian tanah milik Khaidir Riswan yaitu Tergugat transfer uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), bukti surat P-7 yaitu kwitansi pembayaran tanda jadi pembelian rumah Khaidir Riswan yang terletak di jalan Jenderal Sudirman Patih Galung sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 30 Juli 2019 di Jakarta, bukti surat P-9 yaitu berupa slip kwitansi pembayaran kedua rumah dengan SHM No 246 Tahun 2006 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dikirim Penggugat ke Khaidir Riswan yaitu Tergugat transfer uang melalui Bank BCA dan di buat dalam kwitansi pembayaran dengan total sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 9 Agustus 2018 dan selanjutnya terhadap bukti surat P-10 menjelaskan secara terperinci rekening koran Bank BCA dengan Nomor Rekening 3000321680 periode Bulan Juli 2018 sampai dengan bulan Agustus 2018 atas nama Sugriyanto yang menjelaskan ada transaksi antara Penggugat dengan Tergugat yaitu pada tanggal 10 Juli 2018, 11 Juli 2018, 17 Juli 2018, 30 Juli 2018, 9 Agustus 2018 dan 10 Agustus 2018 dengan jumlah total keseluruhan uang yang telah di terima tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan peralihan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 584 KUH Perdata. Menurut sistem KUH Perdata, jual beli tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak di hadapan notaris, di mana masing-masing pihak berjanji untuk melakukan prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pihak pembeli membeli dan membayar harganya. Meskipun perjanjian jual beli yang dianut di dalam KUH Perdata tersebut bersifat obligatoir namun perjanjian itu sendiri belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. Dengan demikian, maka levering dalam sistem KUH Perdata tersebut merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (transfer of ownership). Oleh para sarjana Belanda levering malah dikonstruksikan sebagai suatu zakelijke overeenkomst, yaitu suatu persetujuan lagi (tahap kedua), antara penjual dan pembeli yang khusus bertujuan untuk memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli. Sedangkan jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya, Pasal 1458 mengatakan bahwa “jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kemudian, dikatakan oleh Pasal 1459 KUH Perdata bahwa “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”. Di samping memenuhi persyaratan materiil dan formil, terdapat kewajiban dari seorang penjual, meskipun ini tidak dituangkan di dalam perjanjian, yaitu menanggung nikmat tenteram atas obyek tersebut dan menanggung cacat yang tersembunyi (vrijwaring/warranty). Dalam hal ini Subekti menjelaskan, dengan merujuk Pasal 1495 dan Pasal 1496 KUH Perdata, yaitu terdapat pembatasan antara lain: a. Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung-jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya; semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal. Si Penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung-ruginya. Jika tidak ada perjanjian apapun, dalam hal suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang lain, pembeli juga berhak menuntut kembali dari si penjual yaitu 1. Pengembalian uang harga pembelian; 2. Pembelian hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada si pemilik sejati yang melakukan tuntutan penyerahan; 3. Biaya yang dikeluarkan berhubung gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal; 4. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli.

Menimbang, bahwa dari cara peralihan hak atas tanah menurut KUH Perdata sebagaimana telah dijelaskan di atas, perpindahan hak milik dari penjual kepada pembeli harus memenuhi syarat formil dan materiil. Syarat formil menekankan pada formalitas jual beli terutama levering-nya (penyerahannya) yang harus dilakukan di hadapan pegawai balik nama atau kadaster, sementara syarat materiil menekankan bahwa penjual harus memenuhi persyaratan sahnyanya titel dan berwenangnya pihak yang mengalihkan. Namun, setelah berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menimbang, bahwa menurut Boedi Harsono, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (sebelumnya Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961) tersebut bertujuan untuk mengatur agar hak milik atas tanah juga berpindah (transfer of ownership) pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut. Lebih lanjut lagi, mengingat hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selamanya oleh penjual kepada pembeli, sementara pembeli pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah menurut hukum adat terdapat satu perbuatan hukum, yaitu hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli, pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (contant) oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum adat bukan merupakan perjanjian sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (contant) dan dilakukan di hadapan kepala desa/kepala adat setempat (bersifat terang).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, jelaslah, bahwasanya pemilik yang sah terhadap obyek terperkara sebagaimana dalam surat gugatan adalah SUGRIYANTO (penggugat) dan oleh karena penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah terperkara, maka segala perbuatan hukum dari tergugat adalah tidak sah menurut hukum dan oleh karenanya penguasaan dan pemanfaatan hasil dari hak atas tanah termaksud juga harus dinyatakan tidak sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang halal, syarat no 1 dan 2 adalah syarat subjektif yaitu syarat untuk subjek hukum atau orangnya sedangkan syarat no 3 dan 4 adalah syarat objektif yaitu syarat untuk objek hukum atau bendanya;

Menimbang, bahwa kesepakatan mereka mengikatkan diri adalah suatu kebebasan dimana suatu perjanjian dikatakan tidak memuat unsur kebebasan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila menganut salah satu dari tiga unsur ini yaitu 1. Unsur Paksaan (dwang), 2. Unsur Kekeliruan (dwaling) dan 3. Unsur Penipuan (bedrog) akibatnya Perjanjian ini dapat dibatalkan dan tuntutan batal yang diberikan adalah dalam jangka waktu 5 tahun sesuai dengan ketentuan pasal 1454 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa mengenai hal tertentu itu menyangkut objek hukum atau mengenai bendanya dan kemudian selanjutnya suatu sebab yang halal dalam pengertian ini pada benda objek hukum yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum perjanjian didalam ketentuan pasal 1335, 1336 dan 1337 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dari pasal 1471 KUHPerdara yang menegaskan bahwa jual beli benda orang lain adalah batal hal ini menunjukkan bahwa hak kebendaan (**zakelijkrecht**) yang melekat secara prinsip pada benda itu ialah hak milik sehingga apabila pembeli tidak mengetahui hal itu sebelumnya maka ia dapat menuntut ganti rugi berupa biaya, kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa berdasarkan ***Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972*** yang berbunyi Akta Jual Beli tanah yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Akta Tanah menurut Undang-undang No. 10 tahun 1961 dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas dari teori dan doktrin yang dihubungkan dengan perkara A quo berdasarkan keterangan saksi-saksi dan alat-alat bukti yang di ajukan di depan persidangan berupa surat Surat Perjanjian P-3 dan bukti surat Perjanjian P-8 yang di buat tanggal 10 Juli 2018 dan tanggal 30 Juli 2018 dibuat oleh para pihak yaitu antara Khaidir Riswan sebagai pihak pertama dan Sugriyanto sebagai pihak kedua telah memenuhi ketentuan Undang-undang dan tidak terbukti adanya cacat Surat perjanjian jual beli tersebut dimana apa yang menjadi kewajiban Penggugat sebagai pembeli telah di penuhi semua oleh Penggugat bahwa perjanjian jual beli tanah dan rumah tersebut sudah dilakukan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat dengan total uang yang sudah diterima oleh Tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sebagaimana dapat di lihat dan dihubungkan dengan bukti surat P-1 yaitu berupa slip penyetoran melalui Bank BCA tertanggal 10 Juli 2018 sebagai tanda jadi untuk pembelian tanah milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khaidir Riswan yaitu Tergugat transfer uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) , bukti surat P-2 yaitu pembayaran tanda jadi deposit sebidang tanah ke no rekening Tergugat sejumlah transfer uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 11 Juli 2018 dengan bukti nota pembayaran Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah di tambah slip pembayaran tanggal 10 Juli 2018 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) , bukti surat P-4 yaitu berupa slip pembayaran pembelian tanah atas nama Khaidir Riswan melalui Bank BCA tertanggal 17 Juli 2018 kepada Khaidir Riswan yaitu Tergugat transfer uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), bukti surat P-6 yaitu berupa slip penyetoran melalui Bank BCA tertanggal 30 Juli 2018 sebagai tanda jadi untuk pembelian tanah milik Khaidir Riswan yaitu Tergugat transfer uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), bukti surat P-7 yaitu kwitansi pembayaran tanda jadi pembelian rumah Khaidir Riswan yang terletak di jalan Jenderal Sudirman Patih Galung sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 30 Juli 2019 di Jakarta, bukti surat P-9 yaitu berupa slip kwitansi pembayaran kedua rumah dengan SHM No 246 Tahun 2006 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dikirim Penggugat ke Khaidir Riswan yaitu Tergugat transfer uang melalui Bank BCA dan di buat dalam kwitansi pembayaran dengan total sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 9 Agustus 2018 dan selanjutnya terhadap bukti surat P-10 menjelaskan secara terperinci rekening koran Bank BCA dengan Nomor Rekening 3000321680 periode Bulan Juli 2018 sampai dengan bulan Agustus 2018 atas nama Sugriyanto yang menjelaskan ada transaksi antara Penggugat dengan Tergugat yaitu pada tanggal 10 Juli 2018, 11 Juli 2018, 17 Juli 2018, 30 Juli 2018, 9 Agustus 2018 dan 10 Agustus 2018 dengan jumlah total keseluruhan uang yang telah di terima tergugat sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);maka Majelis Hakim berpendapat bahwa isi perjanjian yang tertuang didalam bukti surat P-3 dan bukti surat P-8 haruslah dilaksanakan dan dipenuhi secara keseluruhan oleh pihak-pihak yang membuatnya maka Majelis Hakim berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas maka jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sah menurut hukum dengan alasan tersebut diatas, maka Gugatan petitum ke 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 dan bukti surat P-8 adalah Akte Jual Beli yang di buat dibawah tangan, namun penandatanganan Surat Perjanjian antara Khaidir Riswan dengan Sugriyanto yang telah bersertifikat dengan Nomor 01 tanggal 10 Juli 2018 dihadapan Notaris/ PPAT HOLILAH. SH, M Kn disahkan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah Nomor 01 tanggal 11 Juli 2018, berarti Surat Perjanjian sudah di legalisir oleh Notaris telah dibacakan dan dijelaskan maksud dari isi perjanjian tersebut kepada para pihak yang membuatnya, sehingga perjanjian yang semula bersifat di bawah tangan menjadi bersifat Autentik yang berkekuatan pembuktiannya menjadi lengkap dan sempurna sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata; telah memenuhi ketentuan Undang-undang dan tidak terbukti adanya cacat Surat perjanjian jual beli tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa isi perjanjian yang tertuang didalam bukti P-3 dan P-8 haruslah dilaksanakan dan dipenuhi secara keseluruhan oleh pihak-pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa terhadap Bukti P-5 jika diteliti dengan cermat, bahwasanya terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 246 tertanggal 20 April 2006 atas nama KHAIDIR RISWAN, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang di buat oleh Lurah Patih Galung tanggal 13 Maret 2012 Nomor II/UM/1003/2012 yang di ketahui oleh Camat Prabumulih Barat IBRAHIM, S sos, M Si tanggal pendaftaran 16 September 2013 DI208 No 3751/13 nama yang berhak Wakid, Hadi Wangkoro, Niken Ayu Murti, Eko Kurniadi lalu di hibahkan berdasarkan Akta Hibah yang di buat oleh Riswansyah, SH PPAT Kota Prabumulih tanggal 05 September 2013 No. 664/2013 tanggal pendaftaran tanggal 08 Oktober 2013 DI208 No 4087/13 nama yang berhak Khaidir Riswan sebagaimana dapat di lihat dan di hubungkan dengan bukti surat P-5, atas tanah seluas 382 m2, dengan Nomor Identifikasi barang tanah (NIB) 04.12.01.04.00083 yang terletak di Kelurahan Patih Galung, Kota Prabumulih, Kecamatan Prabumulih Barat Propinsi Sumatera Selatan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Barat, berdasarkan surat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Prabumulih , tanggal 26 April 2006, lengkap dengan Surat ukur gambar 200/Pt.GI/2006, tertanggal 20 April 2006. ;

Menimbang, bahwa oleh karna Penggugat telah membeli tanah dan rumah dari KHAIDIR RISWAN dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan bukti surat P-3 adalah Surat Perjanjian Eksklusifitas yang di buat atas kesepakatan Penggugat dengan Tergugat tertanggal 11 Juli 2018 di buat dihadapan Notaris HOLILAH, SH, M Kn dengan Nomor 01 tanggal 11 Juli 2018 dimana dalam akta jual beli tersebut tercatat pula, berdasarkan alat-alat bukti, yaitu :

- Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 247 Tahun 2006 (bukti P.11) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto copy slip penyetoran transfer dari Bank BCA Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No. 246 Tahun 2006 (bukti P.5) sudah di serahkan Tergugat kepada Penggugat sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 247 Tahun 2006 (bukti P.11) belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat dimana Kedua SHM tersebut tercatat masih atas nama Khaidir Riswan dan belum dibalik nama atas nama Sugriyanto selaku Penggugat ;

Menimbang, bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No.246 dengan Nomor (NIB) 04.12.01.04.00083 dan Sertifikat Hak Milik No.24 7 yang telah dikeluarkan / diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Prabumulih sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh negara kepadanya berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Dalam pasal 20 ayat (1) undang-undang tersebut, menyatakan, bahwasanya " *hak milik adalah turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah* ", sedangkan dalam pasal 20 ayat (2) – nya dikatakan, bahwasanya " *hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain* " ;

Menimbang, bahwa pembelian tanah dan rumah dari KHAIDIR RISWAN kepada SUGRIYANTO selaku penggugat telah sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan " *Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak tanah atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut : pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria* " ;

Menimbang, bahwa secara teoretis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asal, melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara doktrin '**nemo plus iuris transferre (ad alium) potest quam ipse habet**' (seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya) yang membela gugatan pemilik asal, berhadapan dengan asas '**bona fides**' (itikad baik) yang melindungi pembeli beritikad baik. Posisi hukumnya memang seperti ini dilematis, karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain (penjual) yang mungkin beritikad buruk. Jika dalil pembeli dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik (baru), meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang (semestinya) tidak berwenang,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sementara jika dalil tersebut tak dapat dibenarkan, maka peralihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sahnyanya. Lalu, pertanyaan mendasarnya, dalam hal ini pihak manakah yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum, apakah (1) pemegang hak atas tanah atau pemilik asalnya; atau (2) pembeli yang mengaku beritikad baik;

Menimbang, bahwa apa yang menjadi dasar hukumnya? Sejauh ini, Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan pandangan-pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: - "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)." - "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak." Hal serupa juga berlaku bagi Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik, di mana disebutkan pula di dalam butir ke-VIII bahwa: - "Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak."

Menimbang, bahwa setelah menelusuri ketentuan-ketentuan terdahulu (KUH Perdata) dan literatur hukum perdata, berhasil ditemukan bahwa pengertian 'itikad baik' dalam hal ini berarti ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan pembeli itu. Pertanyaan berikutnya, bagaimana hakim secara konkret dapat menilai apakah pembeli memang semestinya harus dilindungi. Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata selanjutnya, sebagaimana dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014, disebutkan dua kriteria berikut (dikutip sebagaimana aslinya): a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu: - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau; - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997 [sic]), atau; - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

Menimbang, bahwa sehubungan dengan tanah adat di Indonesia, pertimbangan itu dapat dikaitkan dengan syarat 'terang'. Dengan demikian, Hakim semestinya mempertimbangkan apakah proses peralihan telah dilakukan secara



terbuka di hadapan kepala desa atau pihak yang berwenang – dengan dipastikannya status kepemilikan tanah yang hendak dialihkan. Jika kemudian timbul sengketa, sebagaimana telah disampaikan, maka harus dipertimbangkan apakah terjadinya peralihan yang tidak sah itu lebih disebabkan oleh kesalahan pembeli yang tidak mencermati asal usul tanah yang dibelinya, atau kesalahan pemilik asal yang tidak menjaga haknya dengan baik. Selain itu, Hakim juga sebaiknya mempertimbangkan efektivitas sistem pendaftaran pada situasi konkretnya, dalam mengukur apa yang sepatutnya dapat diketahui oleh pembeli dan apa yang sepatutnya dilakukan pemilik asal dalam menjaga haknya. Dengan mengingat catatan-catatan tersebut, hasil penelitian atas literatur, peraturan, dan Putusan- putusan Hakim, adalah sebagai berikut :

1. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya.

□ Peraturan yang berlaku (UUPA dan PP No. 24/1997) tidak memberikan penjelasan apa pengertian 'itikad baik' dan putusan-putusan juga tidak selalu menguraikannya dalam konteks ini. Penegasan ini disimpulkan dari ketentuan KUH Perdata, literatur, dan putusan-putusan dengan uraian seperti ini. Dalam hal ini, standar yang seharusnya digunakan bukan hanya tahu atau tidaknya pembeli berdasarkan pengakuannya sendiri (subyektif), namun juga apakah pembeli telah melakukan upaya untuk mencari tahu (obyektif), baik secara formil (dengan melakukan transaksi di depan PPAT, atau Kepala Desa jika transaksinya adalah tanah adat), maupun secara materiil.

Menimbang, bahwa Pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.

□ Literatur hukum Indonesia lebih menyoroti pengertian pembeli beritikad baik dari sisi hukum perikatan, kemungkinan besar disebabkan oleh tidak berlakunya lagi ketentuan hukum kebendaan dalam KUH Perdata terkait obyek tanah. Namun, dalam putusan-putusan peradilan disebutkan juga bahwa pembeli harus cermat dan hati-hati untuk menunjukkan adanya itikad baik, sebagaimana telah disepakati pula dalam Rapat Pleno Kamar Perdata tahun 2014 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendasarkannya pada konsep itikad baik dalam hukum perjanjian. Selain itu, PP No. 24/1997 telah mengatur kewajiban PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan untuk memeriksa data yuridis dalam proses jual beli dan pendaftaran. Menurut sejumlah putusan pengadilan, pembeli yang tidak memenuhi syarat-syarat dalam PP No. 24/1997 ini (yang akan diuraikan lebih lanjut dalam bagian penjelasan) dapat dianggap telah tidak beritikad baik.

Menimbang, bahwa pengertian pembeli yang beritikad baik adalah Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya; Dari hasil tinjauan literatur, telah dapat dilihat adanya kesepakatan di antara para penulis bahwa “pembeli yang beritikad baik” seharusnya ditafsirkan sebagai: “pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli”. Pemaknaan itikad baik di dalam literatur kemudian dibagi lagi menjadi dua kategori, yakni itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif, meskipun dalam hal pembeli beritikad baik ini literatur di Indonesia hanya mengacu pada pengertian subyektifnya saja. Itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat cela dalam peralihan hak, sedangkan itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan, di mana tindakan seseorang (misalnya pembeli) juga harus sesuai dengan pandangan umum masyarakat. Ukuran kepatutan tersebut, dalam hal ini kewajibankewajiban yang harus dipenuhi pembeli, akan diuraikan lebih lanjut pada poin selanjutnya.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata ini pula yang kemudian dijadikan sandaran oleh Mahkamah Agung dalam merumuskan kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata pada tahun 2014. Menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli memang diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUH Perdata. Namun, kewajiban pembeli di sini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi obyek jual beli (Pasal 1473 KUH Perdata). Pasal ini membebaskan kewajiban kepada pihak penjual, untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli.

Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014 juga telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik adalah (1) melakukan jual beli berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan, dan (2) melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan.

Menimbang, bahwa sebagian besar syarat sahnya jual beli memang telah ditentukan untuk diperiksa oleh PPAT dan KKP. Namun, terdapat pula putusan-putusan Mahkamah Agung yang tetap menganggap pembeli tidak beritikad baik, jika pembeli tidak mencermatinya sendiri atau dianggap sebenarnya telah mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual belinya. Terkait tanah tidak terdaftar, Mahkamah Agung mensyaratkan terpenuhinya syarat 'tunai' dan 'terang', sehingga jual beli harus dilakukan di hadapan Kepala Desa setempat.;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah pembeli beritikad baik atau buruk, perlu diperhatikan juga konsep hukum peralihan hak milik atas tanah (**transfer of ownership**) dalam transaksi jual beli tanah. Dalam tulisan ini kami akan mengutip beberapa pendapat terkait konsep jual beli tanah sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya. Dalam buku yang ditulis oleh Andy Hartanto disebutkan bahwa sebelum berlakunya UUPA, permasalahan jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Kolonial diatur di dalam **Overschrijvingsordonnantie Stb. 1934 Nomor 27**. Di dalam perjanjian jual beli tanah, menurut ketentuan tersebut, terdapat dua perbuatan hukum Perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan akta notaris atau akta di bawah tangan, yang pengaturannya termasuk ke dalam hukum perjanjian sebagai bagian dari Hukum Perikatan dalam Buku III B.W. Sehingga, a. Ada saat dilakukan perjanjian jual beli ini, belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. b. Penyerahan yuridis (**juridische levering**) yang diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama yang dibuat oleh atau di hadapan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku **Overschrijvingsambtenaar**. Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Pemindahan hak milik atas tanah yang diperjualbelikan kepada pembeli baru terjadi setelah dilakukan penyerahan yuridis.

Menimbang, bahwa dari dasar aturan tersebut, Urip Santoso mempertegas lagi ketentuan peralihan hak atas tanah, bahwa konsep jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Kolonial sebagaimana diatur dalam **Overschrijvingsordonnantie Stb. 1934 Nomor 27** tersebut, peralihan tidak terjadi pada saat perjanjian jual beli dilakukan, tapi peralihan terjadi pada saat penyerahan yuridis (**juridische levering**) diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku

Halaman 48 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Overschrijvingsambtenaar. Subekti, dengan merujuk ke pendapat Boedi Harsono, menjelaskan bahwa peralihan hak milik atas tanah dalam KUHPerdata salah satunya terjadi melalui transaksi jual beli. Menurutnya, untuk barang tetap (benda tidak bergerak), cara peralihan hak milik ini terjadi dengan perbuatan yang disebut sebagai 'balik nama' (**overschrijving**) di muka Pegawai Kadaster atau Pegawai Balik Nama sesuai dengan Pasal 616 dan Pasal 620 KUH Perdata. Subekti menjelaskan lebih lanjut bahwa, menurut konsep BW,83 peralihan hak milik melalui jual beli atas barang tidak bergerak ini disebut dengan **levering**. Untuk sahnya levering di dalam sistem kausal terdapat dua persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu: 1. Sahnya titel (dasar hukum) yang menjadi dasar dilakukannya levering; 2. Levering tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas (**beschikkingsbevoegd**) terhadap barang yang diserahkan itu.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berkesimpulan terhadap Perkara A Quo dimana Majelis Hakim melihat dan mempelajari alat-alat bukti yang di ajukan di depan persidangan oleh Penggugat yaitu dari keterangan saksi-saksi yang dihubungkan dengan alat bukti yang lainnya yaitu alat bukti berupa surat-surat bahwa antara Penggugat dalam hal ini adalah SUGRIYANTO dalam hal ini adalah sebagai Pembeli dengan Tergugat dalam hal ini adalah KHAIDIR RISWAN dalam hal ini adalah Penjual telah ada kesepakatan jual beli terhadap objek perkara dimana Penggugat telah memenuhi semua kewajibannya sebagai "pembeli yang beritikad baik" seharusnya ditafsirkan sebagai: "Pembeli yang jujur, tidak mengetahui cacat cela terhadap barang yang dibeli", antara lain pendapat-pendapat berikut ini:

a. Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik. (Subekti) b. Pembeli yang beritikad baik adalah seorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. (Ridwan Khairandy) c. Pembeli yang beritikad baik adalah orang jujur yang dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu. (Agus Yudha Hernoko) Aspek Formil dan Materiil Peralihan Hak Untuk Melihat Itikad Baik Pembeli Pembeli hanya dapat menjadi pemilik tanah, jika memenuhi syarat formil dan materiil dalam peralihan hak atas tanah yang dibelinya (diagunkan kepadanya). Pembeli beritikad baik semestinya mengetahui terpenuhinya syarat-syarat ini atau, setidaknya, pembeli (beritikad baik) mengira bahwa syarat-syarat ini telah terpenuhi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa penggunaan BW pada masa sebelum dan sesudah berlakunya UUPA (misalnya Andy Hartanto dan Urip Santoso). Berikut ini beberapa syarat peralihan hak atas tanah berdasarkan pendapat-pendapat yang berkembang di dalam literatur: Menurut BW

a. Untuk peralihan hak milik atas benda tidak bergerak dipersyaratkan sahnya titel (misalnya jual beli) dan levering (penyerahan) oleh orang yang berhak berbuat terhadap barang yang diserahkan itu. (Subekti/Boedi Harsono)

b. Meskipun perjanjian jual beli yang dianut di dalam KUH Perdata tersebut bersifat obligatoir, namun perjanjian itu sendiri belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya levering atau penyerahan. (Bachtiar Efendi)

Menimbang, bahwa setelah berlakunya UUPA yaitu :

a. Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT dan hak milik atas tanah juga berpindah (beralih) pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut. (Boedi Harsono)

b. Menurut hukum adat, hak atas tanah berpindah dari penjual kepada pembeli, pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai oleh pembeli kepada penjual. (Urip Santoso)

c. Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu, tunai (penyerahan bersamaan dengan pembayaran), riil (kehendak diikuti perbuatan nyata) dan terang (dilakukan di hadapan kepala desa). (Maria S.W. Soemardjono)

d. Jual beli terjadi pada saat tercapainya kata sepakat dan akta jual belinya telah pula ditandatangani, serta segala perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT dengan menggunakan formulir khusus. (Irawan Soerodjo)

e. Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT (tidak bisa dilakukan dengan cara lain, karena tidak akan dapat didaftarkan), serta hanya dapat dilakukan atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. (Andy Hartanto)

f. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu, pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). (Urip Santoso)

g. PPAT harus menolak untuk membuat akta PPAT, jika kepadanya tidak diserahkan asli sertifikat tanahnya dan jika belum ada sertifikat, surat keterangan kepala desa/kelurahan, dan surat keterangan yang menyatakan sebidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor Pertanahan, atau salah satu yang akan melakukan perbuatan hukum tertentu tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. (A.P. Parlindungan).

Menimbang, bahwa menurut KUHPerdara bahwa, frasa “itikad baik” yang dimaksud dalam doktrin “pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang” merupakan asas itikad baik yang memiliki kesamaan fungsi dalam hukum benda, di mana besit (kedudukan berkuasa) yang diperoleh dengan itikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Jual beli, sebagaimana hibah atau pembebanan hak jaminan kebendaan, pada dasarnya merupakan suatu sarana untuk mengalihkan hak kebendaan, di mana pihak penerimanya kemudian menjadi berkuasa atas benda terkait. Begitu pula halnya dengan pembeli, dia memperoleh hak kebendaan melalui transaksi jual beli yang dilakukannya. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, dengan demikian, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan) barang tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUH Perdata. “Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya.” (Pasal 531 KUH Perdata) Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang diatur dalam pasal 551 KUH Perdata.¹³⁹ Sehingga, pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (hak absolut). “Tuntutan seperti itu [mempertahankan besit di hadapan hakim, dalam hal besitnya terganggu, red.] juga boleh diajukan sekalipun besit itu diperoleh dari seseorang yang tidak cakap menurut hukum untuk memindahtangankan barang tersebut.” (Pasal 551 KUH Perdata) Menurut Subekti, besit merupakan suatu keadaan lahir, dimana seorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaan sendiri, keadaan mana oleh hukum diperlindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda itu sebenarnya ada pada siapa. ¹⁴⁰ Meskipun masih belum jelas siapa pemilik sah suatu hak kebendaan, tetapi orang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menguasai hak kebendaan tersebut mendapatkan jaminan perlindungan hukum. Dalam hal ini, seseorang dianggap seolah-olah sebagai pemilik dari benda yang berada pada kekuasaannya. Sementara menurut Rahmadi Usman, pengertian bezit mendekati atau hampir sama dengan pengertian eigendom (hak milik). Bedanya dengan eigendom, eigendom menunjukkan suatu hubungan hukum dengan pemiliknya, sedangkan bezit menunjukkan hubungan nyata antara pemegang bezit dengan bendanya. 141 Bezit pada dasarnya memiliki dua fungsi, yaitu fungsi politioneel dan fungsi zakenrechtelijk. Setiap pemegang bezit mendapatkan perlindungan hukum dari setiap penganggu yang mencoba untuk mengambil hak kebendaan yang secara nyata ia kuasai. Fungsi politioneel memberikan perlindungan hukum terhadap bezit berdasarkan keadaan nyata, tanpa mempersoalkan hak milik atas benda tersebut sebenarnya milik siapa. 142 Sedangkan fungsi zakenrechtelijk mengandung arti bahwa setelah beberapa waktu tertentu keadaan kenyataan itu berjalan tanpa adanya protes dari pemilik yang sebelumnya, maka keadaan kenyataan itu akan barulah menjadi hak, yaitu yang tadinya bezit itu akan berubah menjadi lembaga hak milik dengan adanya verjaring (daluwarsa). 143 Perlindungan hukum tidak hanya diberikan kepada bezit beritikad baik, bahkan bezit dengan itikad buruk juga mendapatkan perlindungan. Seseorang yang menguasai hak kebendaan dinyatakan sebagai bezit beritikad buruk, apabila ia mengetahui benda yang ia kuasai merupakan benda milik orang lain. “Besit dalam itikad buruk terjadi bila pemegangnya mengetahui, bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya. Bila pemegang besit digugat di muka Hakim dan dalam hal ini dikalahkan, maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan”. (Pasal 532 KUH Perdata) Namun, terkait adanya itikad buruk ini, menurut KUH Perdata pemegang bezit tak akan dapat memperoleh hak milik atas tanah yang dikuasainya melalui lembaga daluwarsa, meskipun dengan lewatnya waktu dia mungkin saja berlandung di balik hapusnya tuntutan hukum “Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.” (Pasal 1967 KUH Perdata) Dengan demikian, unsur mengetahui keabsahan hak milik yang diperolehnya merupakan unsur yang membedakan antara bezit beritikad baik dengan bezit beritikad buruk. Dan, pada prinsipnya, semua pemegang besit akan dianggap sebagai pemegang bezit beritikad baik, sampai kemudian dapat dibuktikan sebaliknya (melalui pengadilan). “Pemegang besit harus selalu dianggap beritikad

Halaman 52 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik barangsiapa menuduhnya beritikad buruk, harus membuktikannya.” (Pasal 533 KUH Perdata) Pasal ini dengan sendirinya mengatur tentang beban pembuktian dari seorang “penganggu” penguasaan hak kebendaan (kata “pengganggu” di sini belum tentu berkonotasi negatif, karena bisa jadi dia (ternyata) justru pemegang hak milik yang sah). Bagaimanapun, pihak yang mengganggu harus membuktikan di depan hakim bahwa pemegang bezit terkait merupakan pemegang bezit beritikad buruk, dengan mengajukan bukti bahwa orang tersebut sebenarnya telah mengetahui bahwa dia memperoleh benda yang menjadi obyek perkara tidak secara sah. Selama penganggu ini tidak dapat membuktikan adanya unsur mengetahui adanya cacat benda tersebut pada pembeli, maka pihak yang menguasai benda terkait tetap harus dianggap sebagai pemegang bezit beritikad baik. Perlindungan pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah diberikan karena tanah dianggap sebagai benda tidak bergerak karena sifatnya. Peralihan hak atas tanah tidak sekedar peralihan nyata, tetapi harus dilakukan dengan melakukan balik nama. Untuk dapat melakukan balik nama dari penjual dan pembeli, maka penjual haruslah orang yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut. Dengan sendirinya, perlindungan pembeli beritikad baik karena ia tidak mengetahui cacat atau cela atas barang yang menjadi objek jual beli.

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli hak atas tanah dan rumah tersebut telah dilakukan dengan jujur atau dengan itikad baik, dengan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka SUGRIYANTO selaku penggugat haruslah mendapat perlindungan hukum dan penggugat pula dapat digolongkan sebagai **PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas maka pertanyaan pertama terhadap perkara A Quo Sudah terjawab dimana penggugat membeli tanah dari KHAIDIR RISWAN berdasarkan Akta Jual Beli terhadap tanah dan rumah diatas tanah tersebut sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 246 Tahun 2006 dan Sertifikat Hak Milik No. 247 Tahun 2006 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Prabumulih, tanggal 20 April 2006 secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat mencoba mengajak Tergugat untuk bertemu untuk penyelesaian tanah objek perkara, namun tidak membuahkan hasil karena Tergugat tak pernah meresponnya lagi lalu pada tanggal 21 Juli 2018 Penggugat dan Tergugat ada tersambung komunikasi dan membuat janji untuk bertemu di Prabumulih dalam rangka penyelesaian jual beli tanah, namun Tergugat tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menepatinya, kemudian Penggugat sangat kaget dan terkejut Turut Tergugat yang menempati rumah atas SHM No. 246 Tahun 2006 atas nama Tergugat yang sudah dibayar Penggugat justru akan dipagar keliling oleh Turut Tergugat maka secara jelas dan nyata Turut Tergugat ikut melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat hukum dengan menempati rumah dan melakukan pemasangan pagar keliling diatas tanah dan bangunan sebagaimana telah termuat di SHM No. 246 Tahun 2006 milik Tergugat yang sudah dibeli oleh Penggugat secara sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa hal tersebut diatas disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat, dan Tergugat menyampaikan kepada Penggugat akan menyelesaikan permasalahan yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat yang berdasarkan hukum Turut Tergugat tidak ada hak atas tanah dan bangunan diatasnya sebagaimana bukti kepemilikan SHM No.246 Tahun 2006 atas nama Tergugat dan menurut Penggugat, setelah info lisan dari Tergugat (tanpa menunjukkan bukti fisik SHM) bahwa tanah untuk transaksi kedua (SHM No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) luasnya 382 M², maka asumsi Penggugat luas tanah transaksi pertama (SHM No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) adalah seluas 178 M², mengingat info Tergugat pada transaksi pertama adalah seluas 600 m² tetapi faktanya luas yang ada dalam Sertipikat Hak Milik tersebut adalah 172 M²;

Menimbang, bahwa faktanya dari keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti surat diperoleh suatu persangkaan telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dimana Penggugat telah membayar tanah dan rumah yang menjadi objek perkara berdasarkan bukti-bukti pengiriman pembayaran, yang dilakukan oleh Penggugat dengan cara mentransfer atau membayar sejumlah uang kepada Tergugat sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) terdapat kelebihan pembayaran kepada Tergugat yaitu sebesar Rp.400.000.000,- - 351.030.000 = Rp.48.970.000.00,- (empat puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) bahwa kemudian untuk kepentingan penyelesaian administrasi dan Balik Nama Sertipikat dari Khaidir Riswan (Tergugat) ke Sugriyanto (Penggugat) ke BPN Prabumulih, maka Penggugat menghubungi Tergugat untuk dapat bersama-sama melakukan pengukuran ulang di lokasi a quo, tetapi Tergugat tidak datang ke Prabumulih dan pada tanggal 25 Agustus 2018, Tergugat menghubungi Penggugat dan menjanjikan akan menyerahkan kepada Penggugat SHM. No:247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (transaksi pembelian pertama) paling lambat pada tanggal 10 September 2018, namun ternyata hingga saat gugatan ini dilayangkan, Tergugat belum juga menyerahkan Sertipikat Hak Milik No 247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian setelah itu Penggugat terus mencoba berkomunikasi dengan Tergugat untuk segera menyelesaikan kewajiban Tergugat terhadap Penggugat yaitu menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (transaksi pertama) untuk kemudian dilakukan Balik Nama atas kedua sertipikat *a quo* dari Tergugat kepada Penggugat di BPN Prabumulih dan pada tanggal 10 September 2018 Penggugat dijanjikan untuk diserahkan SHM No.247 tahun 2006 oleh Tergugat namun ternyata tidak terjadi, dan hanya dijanjikan lagi pada tanggal 20 September 2018 baru akan diserahkan. Faktanya hukumnya, pada tanggal 20 September 2018 itu pun Tergugat tidak menepati janjinya untuk menyerahkan Sertipikat dimaksud;

Menimbang, bahwa mengingat Penggugat telah cukup bersabar dan sebagai pembeli yang beritikad baik yang berusaha sebaik mungkin dalam hal meminta Tergugat melakukan kewajibannya kepada Penggugat, tetapi tidak juga berhasil bahkan Tergugat telah berusaha mengingkari semua kesepakatan yang telah dibuat dan disetujui bersama antara Penggugat dan Tergugat sewaktu transaksi dilakukan, maka kemudian Penggugat memutuskan untuk mengambil langkah hukum lalu kemudian Penggugat telah mengirimkan Surat Somasi No:121/ATP/SMS-I/2019 tertanggal 08 Januari 2019 kepada Tergugat sebagaimana dapat di lihat dan dihubungkan dengan bukti surat P-9;

Menimbang, bahwa Tergugat telah merespon Surat Somasi tersebut dengan hadir ke Kantor Penggugat pada tanggal 18 Februari 2019 dan telah pula disampaikan pemberitahuan Hukum dan Tanggapan dari Penggugat atas hasil pertemuan tersebut, dimana Penggugat tetap berpegang teguh pada kesepakatan bersama/Kesepakatan tentang Jual Beli yang seharusnya dipatuhi untuk dijalankan (***Facta Sun Servanda***) dan telah memenuhi daripada kehendak Pasal 1458 KUHPerdata dimana Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik telah memenuhi kewajiban Penggugat sehingga telah memenuhi unsur-unsur sahnya Jual Beli sebagaimana Pasal 1504 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa mengingat Penggugat telah memenuhi semua kewajibannya/prestasi sebagai Pembeli kepada Tergugat sebagai Penjual, maka kewajiban Tergugat adalah melakukan kewajibannya selaku Penjual, sehingga apabila Tergugat telah lalai dan atau tidak memenuhi/melakukan semua kewajibannya tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1474 dan 1475 serta Pasal 1491 KUH Perdata, maka perbuatan Tergugat telah masuk kedalam kategori ***WAN PRESTASI***;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan kelebihan pembayaran sebesar Rp.48.970.000.00,- (empat puluh enam juta sembilan ratus tujuh puluh ribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) tentunya harus dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat, sebagaimana janji Tergugat kepada Penggugat dikarenakan Tergugat telah tidak memenuhi kewajibannya dengan tidak menepati janji (Wan Prestasi) atas seluruh kewajiban Tergugat selaku Penjual terhadap Penggugat selaku Pembeli yaitu berupa penyerahan objek-objek dalam perkara *A quo* yaitu sebidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No:247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan dan sebidang tanah berserta bangunan rumah yang terdapat diatasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No:246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan, serta menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan kepada Penggugat. Tergugat juga harus melakukan proses Balik Nama Sertipikat-Sertipikat Hak Milik tersebut dari atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) kepada nama Sugriyanto (Penggugat) dan memerintahkan Turut Tergugat untuk segera mengosongkan rumah (sebagaimana SHM No. 246 Tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan) sehingga Penggugat juga telah menderita kerugian karena tidak dapat menguasai secara fisik baik tanah maupun bangunan rumah sebagaimana mestinya, serta belum menerima hak Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan dan belum pula dilakukan Balik Nama kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat yang telah tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diuraikan dalam Posita Gugatan Penggugat diatas, Tergugat telah melakukan perbuatan CIDERA JANJI (WAN PRESTASI); maka Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memerintahkan kepada Tergugat untuk segera memenuhi kewajibannya yaitu :

- Menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan;
- Menyerahkan objek tanah dan rumah sesuai dengan kesepakatan jual beli dalam perkara *aquo* sebagaimana Pasal 1491 KUH Perdata, kepada Penggugat;
- Membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris PPAT terhadap ke dua objek perkara;
- Melakukan penyelesaian Balik Nama kedua Sertipikat dari nama Khaidir Riswan (Tergugat) kepada nama Sugriyanto (Penggugat) pada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional;
- Mengembalikan kelebihan pembayaran sebagaimana janji Tergugat di dalam perjanjian Ekseklusifitas sebagaimana didapat di lihat dan dihubungkan dengan bukti surat P-3 dan bukti surat P-8 kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, sebesar Rp. 48.970.000,- (empat puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pengertian kelalaian atau wanprestasi ialah apabila pihak-pihak yang seharusnya berprestasi tidak memenuhi prestasinya, dimana suatu pihak di katakan lalai (wanprestasi) apabila pihak di dalam perjanjian tersebut berada dalam 3 hal yaitu 1. Tidak memenuhi kewajibannya, 2. Terlambat memenuhi kewajiban, 3. Tidak berbuat sesuai dengan perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas ke 3 hal tersebut telah terpenuhi sehingga Tergugat telah berbuat ingkar janji (Wanprestasi), maka petitum ke 2 gugatan Penggugat tersebut beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas teori hukum dan pertimbangan hukum yang secara jelas di uraikan oleh Majelis Hakim yang dihubungkan dengan alat-alat bukti di persidangan baik dari keterangan saksi-saksi yang di hubungkan dengan bukti-bukti surat maka terhadap petitum ke 4 dan petitum ke 6 layak dan patut untuk di kabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah ingkar janji (wanprestasi), maka Tergugat dihukum untuk membayar total keseluruhan uang milik Penggugat yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat yang di hubungkan dengan bukti surat P-1, P-2, P-4, P-6, P-7, P-9 dan bukti surat P-10 atas jumlah nilai total kesepakatan jual beli yang termuat dan dapat di lihat dalam bukti surat P-3 dan bukti surat P-8 apabila ada kelebihan uang yang telah di serahkan kepada Tergugat maka uang tersebut akan di dikembalikan oleh Tergugat sebanyak Rp. 48.970.000,- (empat puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh riburupiah) kepada Penggugat dengan demikian maka terhadap petitum ke 5 patut untuk di kabulkan ;

Menimbang, bahwa persengketaan antara Penggugat dengan Tergugat adalah perihal pembelian tanah dan rumah yang terletak di jalan Jenderal Sudirman di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih, Provinsi Sumatera Selatan, maka dengan adanya wanprestasi tersebut maka timbul kerugian pada Penggugat. Dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1766 KUH Perdata dan Pasal 1767 KUHPerdata, dimana ganti rugi berupa pembayaran bunga dalam bentuk uang menurut nilai yang ditetapkan oleh undang-undang, yakni sebesar 6 % (enam per seratus) untuk tiap tahun dimana Bunga menurut Undang-undang adalah menurut Lembaran Negara Tahun 1848 No. 22 : 6% kecuali secara khusus undang-uandang menetapkan lain, dan terhadap ketentuan bunga tersebut mulai berlaku sejak gugatan dimasukkan ataupun di ajukan, oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah terbukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan wanprestasi, maka Tergugat dan Turut Tergugat dihukum pula untuk membayar ganti kerugian sebesar 6 % (enam per seratus) setiap tahun yang mulai berlaku sejak gugatan diajukan oleh Penggugat hingga Tergugat dan Turut Tergugat melakukan pembayaran keseluruhan atas uang yang belum di kembalikan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti berupa keterangan para saksi dan surat-surat yang dipertimbangkan di atas, jelaslah kebenarannya, bahwasanya tergugat 1. Tidak memenuhi kewajibannya, 2. Terlambat memenuhi kewajiban, 3. Tidak berbuat sesuai dengan perjanjian; atas tanah milik penggugat yang dibeli dari Khaidir Riswan dapat dikategorikan sebagai WANPRESTASI sehingga dengan demikian persoalan kedua telah pula terjawab ;

Menimbang, bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah yang dibeli Penggugat tersebut telah pula membayar Pajak Bumi dan Bangunan (bukti surat P-12). Hal ini menurut Majelis Hakim bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan tersebut bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah tersebut adalah miliknya orang yang namanya tercantum dalam surat Pajak Bumi dan Bangunan hanya merupakan suatu tanda siapa yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan yang mana bukti surat tersebut hanya bukti permulaan yang masih harus ditambah dengan bukti-bukti lainnya dan terhadap bukti surat ini ditangguhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah terperkara, maka segala perbuatan hukum yang dilakukan dan dari hasil pemeriksaan Majelis Hakim diatas tanah sengketa telah ada rumah yang ditempati dan di kuasai oleh Turut Tergugat adalah tidak sah menurut hukum dan oleh karenanya penguasaan dan pemanfaatan hasil dari hak atas tanah termaksud juga harus dinyatakan bertentangan dengan Undang-undang dan tidak sah menurut hukum dan oleh karenanya adalah adil dan patut apabila Pengadilan juga menghukum Tergugat dan Turut Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah perkara untuk tidak menguasai tanah terperkara secara tidak sah dan melawan hukum dan sudah terlebih dahulu disertai dan diikuti oleh hal-hal yang tidak wajar atau dengan itikad yang tidak baik, yang mengakibatkan penggugat sangat dirugikan maka Turut tergugat harus pula meninggalkan serta mengosongkan tanah yang dibeli oleh penggugat dari Khaidir Riswan dengan menyerahkannya kepada pemiliknya yang sah berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 247 Tahun 2006 juga harus sesegera mungkin diserahkan kepada pemiliknya yaitu penggugat dalam keadaan baik dan aman tanpa adanya halangan apapun, untuk dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai dan diusahai oleh Penggugat setelah ada putusan Hakim yang berkekuatan Hukum tetap maka terhadap petitum gugatan penggugat pada point ke 7 dan point ke 8 patut juga untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ***Yuriprudensi Mahkamah Agung Nomor 589 K/Sip/1970 tanggal 13 Maret 1971*** bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat didalam persidangan ternyata tidak dapat dibantah dengan bukti sebaliknya, merupakan bukti yang lengkap tentang kebenaran Posita Gugatan Penggugat, sehingga gugatan tersebut, harus dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat agar Pengadilan menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat, oleh karena itu terhadap tuntutan Penggugat atas sita jaminan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena syarat-syarat sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang tidak terpenuhi dan juga selama berlangsungnya proses pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan (***conservatoir beslag***), sehingga pengajuan Sita Jaminan yang dicantumkan didalam Posita Gugatannya, dan juga Penggugat ***“Tidak mengajukan permohonan secara jelas dan tersendiri atas Sita Jaminan selama proses persidangan berlangsung”*** maka oleh karenanya tuntutan petitum point ke 9 Penggugat termaksud haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai permintaan penggugat untuk menghukum Tergugat dan Turut Tergugat atau siapapun yang menguasai dan mengusahi tanah perkara untuk membayar uang denda atau uang paksa (***dwangsom***) sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai melaksanakan amar Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim akan berpedoman kepada ***Putusan Mahkamah Agung RI., tanggal 26 Februari 1973 No. 791 K/Sip/1972***, menyebutkan “ *Ekskusi pembayaran sejumlah uang tidak mungkin dibarengi dengan uang paksa*”; **DAN** mengacu pula pada ***Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 26 Februari 1973, No. 791 K/Sip/1972***, tersebut pula juga menyebutkan “*lembaga hukum uang paksa atau dwangsom (ex. Pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan hakim berupa menghukum tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada penggugat*”; maka petitum Penggugat pada point ke 10 dalam surat gugatannya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang petitum Penggugat yang isinya mohon agar perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan banding atau kasasi (***uitvoerbaar bij voorrad***), namun oleh karena tidak terpenuhi syarat-

Halaman 59 dari 64 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Pbm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat yang diperlukan untuk dapat menyatakan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) R.Bg., maupun Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor : 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001, maka Majelis Hakim berpendapat, atas petitum ke 8 ini patut dan layak pula untuk ditolak dimana Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, atau kasasi, serta Peninjauan Kembali, maka majelis hakim berpendapat pula, atas petitum ke 11 ini patut dan layak pula untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan yang diuraikan di atas, nyatalah Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dari sebagian gugatannya, sedangkan Tergugat tidak menghadirkan saksi-saksi dan alat bukti lainnya berupa alat bukti berupa surat tidak mempergunakan dan melepaskan atas haknya sebagaimana telah di amanatkan oleh Undang-undang begitu juga Turut Tergugat, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan, bahwasanya gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan untuk sebagian maka terhadap gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 12 dalam gugatan penggugat patut untuk dikabulkan oleh karena selama proses pembuktian dipersidangan gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dan secara umum Penggugat berada di pihak yang menang, maka biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini, dibebankan kepada Para Tergugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan ketentuan R.Bg, jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 2004, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya , adalah dapat di kategorikan perbuatan cidera janji (**Wan Prestasi**);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan jual beli atas 1 (satu) bidang tanah berukuran 172 M², yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan (Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina;
- Selatan berbatasan dengan Tanah SHM.No:246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan;
- Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
- Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin

Dan 1 (satu) bidang tanah berukuran lebih kurang 319 M², yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan (Sertipikat Hak Milik No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tanah SHM.No: 247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan;
- Selatan berbatasan dengan Tanah Sdr. Roni;
- Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
- Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;

berikut tanah dan bangunan rumah diatasnya berukuran lebih kurang 7 X 9 M² adalah sah menurut hukum milik Penggugat;

4. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan, kepada Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan kelebihan pembayaran terhadap tanah dan rumah yang di beli Penggugat sebesar Rp.48.970.000,- (empat puluh delapan juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) seketika tanpa syarat apapun;
6. Memerintahkan Tergugat untuk melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Milik (SHM) No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat), dan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan (Tergugat) kepada nama Sugriyanto (Penggugat), dengan terlebih dahulu menandatangani Akta Jual Beli selaku Penjual atas semua transaksi *a quo* pada Notaris yang ditunjuk oleh Penggugat;
7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan seluruh objek tanah kepada Penggugat dengan baik tanpa dibebani sesuatu apapun yaitu berupa: 1 (satu) bidang tanah berukuran 172 M², yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan (Sertipikat Hak Milik No.247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tanah Pertamina;
- Selatan berbatasan dengan Tanah SHM.No: 246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan;
- Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
- Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin;

Dan 1 (satu) bidang tanah berukuran lebih kurang 319 M², yang terletak di Kelurahan Patih Galung Kecamatan Prabumulih Barat Kota Prabumulih Provinsi Sumatera Selatan (Sertipikat Hak Milik No.246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Tanah SHM.No:247 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan;
- Selatan berbatasan dengan Tanah Sdr. Roni;
- Barat berbatasan dengan Gang H. Sopian;
- Timur berbatasan dengan Gang H. Nurdin

berikut tanah dan bangunan rumah diatasnya berukuran lebih kurang 7 X 9 M²;

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa yaitu berupa 1 (satu) buah bangunan rumah berukuran lebih kurang 7 X 9 M² diatas tanah (SHM No. 246 tahun 2006 atas nama Khaidir Riswan/ Tergugat) tanpa dibebani syarat apapun;
9. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 3.545.900,- (tiga juta lima ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Prabumulih pada hari **Senin** tanggal **28 Oktober 2019** oleh **Titis Tri Wulandari, S.H.,S.Psi.,M.Hum.**, sebagai Ketua Majelis, **Denndy Firdiansyah, S.H.**, dan **Yudi Dharma, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Prabumulih tanggal 16 September 2019 Nomor : 3/Pdt.G/2017/PN.Pbm,putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **13 November 2019** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **A. Hairun Yulasni, S.H.**, dan Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prabumulih dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh
Tergugat serta Turut Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Denndy Firdiansyah, S.H.

Titis Tri Wulandari, S.H.,S.Psi.,M.Hum.

Yudi Dharma, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

A. Hairun Yulasni, S.H

Perincian biaya:

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- BAP2	: Rp. 55.000,-
- Panggilan	: Rp.1.644.900,-
- P.S.	: Rp.1.750.000,-
- PNBP	: Rp. 20.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- Materai	: Rp. 6.000,-
Jumlah	: Rp. 3.545.900,- (tiga juta lima ratus empat puluh lima ribu sembilan ratus rupiah)