



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 75/Pdt.G/2022/PN Pmn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **HARRIS ZEBUA**, tempat lahir Pasar usang, tanggal 9 November 1980, jenis kelamin laki-laki, agama Katolik, pendidikan SLTA, pekerjaan swasta, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Tanjung Basung II, Nagari Sungai Buluh Barat, Kecamatan Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman, Propinsi Sumatera Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ZULBAHRI, S.H.**, Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada kantor Pengacara ZULBAHRI, SH &, ASSOCIATES, yang berkantor di Jalan Kolonel Anas Malik Komplek Pertokoan Green Cyti Blok A1 By Pass Pariaman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman dengan Nomor 387/SK/Pdt/2022 pada hari Senin tanggal 6 Desember 2022 selanjutnya disebut **PENGUGAT**;

Lawan :

1. **RAMILIS**, lahir di Pasar Usang, tanggal lahir 15 Maret 1954, umur \pm 68 tahun, jenis kelamin laki-laki, status kawin, pekerjaan pensiunan, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Pasar Usang, Nagari Sungai Buluh, Kecamatan Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman, Propinsi Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **Direktur PT. YAUMI SUMBER CEMERLANG**, berkantor di Jalan Raya Bukittinggi-Padang, Pasar Usang, Kecamatan Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman, Propinsi Sumatera Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **Pemerintah RI**, Cq. Menteri Negara ATR/BPN Pusat, Cq. Kakanwil ATR/BPN Propinsi Sumatera Barat, Cq. Kakanwil ATR/BPN Kabupaten Padang Pariaman, berkantor di Paritmalintang, Kecamatan Enam Lingkung, Kabupaten Padang Pariaman, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 1 dari 50



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 5 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada tanggal 6 Desember 2022 dalam Register Nomor 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, adalah dimana Tergugat I merupakan saudara kandung dari Penggugat yang bernama USMI ZEBUA (Alm) yang telah meninggal dunia pada tahun 2020 lalu. Dan semasa hidupnya USMI ZEBUA (Alm) ada meninggalkan seorang isteri yang bernama GUSTINA WACHO, dan 6 (enam) orang anak, masing-masingnya bernama 1. DESMINALIA 2. YELIA ZEBUA 3. HARRIS ZEBUA 4. HARPENTUS ZEBUA 5. MEGALIA ZEBUA dan 6. TITO MUSTORI ZEBUA;
2. Bahwa selain meninggalkan seorang isteri, dan 6 (enam) orang anak kandung, dalam kenyataannya ayah kandung Penggugat yang bernama USMI ZEBUA semasa hidupnya juga ada meninggal harta milik bersama dengan Tergugat I, yaitu berupa sebidang tanah yang terletak di Kenagarian Sungai Buluh, Kecamatan Batang Anai. Kabupaten Padang Pariaman sebagaimana yang dimaksudkan dalam SHM No. 2479/Nagari Sungai Buluh, Surat Ukur tanggal 14 April 2015, No.00310/2015, seluas 15.720 M2, tertera atas nama USMI ZEBUA dan RAMILIS;
3. Bahwa sehubungan dengan meninggalnya ayah kandung Penggugat USMI ZEBUA dimaksud, maka kemudian dilakukan turun waris hak atas kepemilikan tanah tersebut, sehingga pada akhirnya Tergugat III melakukan perubahan atas kepemilikan tanah tersebut, dan tercatat atas nama RAMILIS dan HARRIS ZEBUA;
4. Bahwa selanjutnya setelah dilakukan turun waris kepemilikan tanah tersebut, maka kemudian Penggugat bersama Tergugat. I melakukan transaksi hak tanah tersebut dengan Tergugat II, sebagaimana dimaksudkan dalam Perjanjian Perikatan Jual beli yang dituangkan dalam bentuk Notarial Akta, dikenal dengan Nomor: 08 tanggal 17 Maret 2021 yang diterbitkan oleh Notaris YULHERI ALIOES, SH. Dan selanjutnya dirubah dengan Notarial Akta Nomor: 11 tanggal 27 Oktober 2021 yang diterbitkan oleh IRMAIDA, SH. M.Kn;
5. Bahwa selanjutnya SHM No. 2479/Nagari Sungai Buluh, Surat Ukur tanggal 14 April 2015, No.00310/2015, seluas 15.720 M2, tersebut dirubah menjadi SHGB No. 544/Nagari Sungai Buluh tertera atas nama RAMILIS dan HARRIS ZEBUA (Penggugat), dan kemudian tanah tersebut dijual kepada perusahaan Tergugat II (PT. YAUMI SEMBER CEMERLANG), dengan harga jual sebesar Rp.

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 2 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.144.000.000,- (tiga milyar seratus empat puluh empat juta rupiah), dan selanjutnya perusahaan Tergugat II juga telah melakukan pemecahan terhadap SHGB dimaksud menjadi 95 (sembilan puluh lima) kavling;
6. Bahwa sebelum dilakukan transaksi tanah tersebut, sesungguhnya telah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, dihadapan Tergugat II dan Notaris IRMAIDA, SH M.Kn, adapun kesepakatan dimaksud yaitu separoh dari keseluruhan harga jual tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 1.572.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta rupiah) adalah merupakan hak bagian Penggugat bersama-sama dengan ahli waris USMI ZEBUA (Alm) lainnya, sedangkan separohnya yaitu sebesar Rp. 1.572.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta rupiah) adalah merupakan hak bagian RAMILIS (Tergugat I);
7. Bahwa oleh karena kepemilikan tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam SHGB No.544/Nagari Sungai Buluh tersebut tertera atas nama 2 (dua) orang yaitu, HARRIS ZEBUA (Penggugat) dan RAMILIS (Tergugat I), maka dengan demikian sesungguhnya secara yuridis adalah sangat adil dan pantas menurut hukum Pengadilan ini menyatakan separoh dari keseluruhan harga jual tanah dimaksud adalah merupakan hak bagian Penggugat secara bersama-sama dengan ahli waris dari USMI ZEBUA (Alm) yang lainnya. Sedangkan yang separohnya lagi adalah merupakan hak dari RAMILIS (Tergugat I);
8. Bahwa sesuai dengan fakta, dan kenyataan yang ada, ternyata pihak Tergugat II telah melakukan pembayaran sejumlah untuk pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) kepada Tergugat I. Akan tetapi anehnya Tergugat I tidak bersedia untuk menyerahkan separoh dari uang pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat II, dan tindakan Tergugat I yang demikian itu adalah merupakan perbuatan yang dapat dikwalifisir sebagai perbuatan cidera janji (wan prestasi);
9. Bahwa berdasarkan sejumlah uang yang telah diserahkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp. 1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah), maka dengan demikian sisa perlunasan pembelian tanah dimaksud yang harus diserahkan oleh Tergugat II adalah sebesar Rp. 1.960.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah). Dan mengenai sisa perlunasan dimaksud akan dibayar oleh Tergugat II dengan cara bertahap, yaitu setiap kali terjadi akad kredit terhadap unit rumah yang telah dibangun oleh Tergugat II diatas tanah dimaksud, dengan cara memasukan sejumlah uang ke rekening Tergugat I yang ada pada BRI Unit Pasar Usang dengan Nomor : 5491-01-012619-53-0, dan ke rekening Penggugat yang ada pada BNI Cabang Lubuk Alung dengan Nomor : 1298602509, dan rekening pada

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 3 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BTN Cabang Ulak Karang dengan Nomor : 00105-01-50-010663, dan rekening pada Bank Nagari Lubuk Alung Nomor : 1700.0210.31928-2. Akan tetapi hal itu tidak pernah direalisasikan oleh Tergugat II, meskipun telah terjadi beberapa kali akad kredit pada beberapa unit rumah yang ada diatas tanah dimaksud. Dan tindakan Tergugat II yang demikian adalah juga merupakan perbuatan yang dapat dikwalifisir sebagai perbuatan cidera janji (wan prestasi);

10. Bahwa mengingat itikad buruk dan kelicikan Tergugat I, dan Tergugat II selama ini, hal itu telah menimbulkan kekhawatiran Penggugat atas penghilang lenyapan hak bagian Penggugat atas uang hasil penjualan tanah tersebut. Sehingga dengan demikian adalah sangat adil dan pantas menurut hukum Pengadilan ini menghukum Tergugat II untuk menyerahkan uang sisa perlunasan pembelian tanah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 1.572.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta rupiah), secara tunai dan seketika, sedangkan sisanya dengan rincian sebesar Rp. 1.960.000.000,- Rp. 1.572.000.000,- = Rp. 388.000.000,- (tiga ratus delapan puluh delapan juta rupiah) diserahkan kepada Tergugat II;

11. Bahwa jauh sebelum gugatan ini Penggugat ajukan, sesungguhnya Penggugat telah menyurati Tergugat III, agar tidak melakukan proses dalam bentuk title hukum apapun terhadap tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam SHGB No.544/Nagari Sungai bubuh dimaksud. Akan tetapi hal itu tidak pernah mendapatkan perhatian sebagaimana mestinya dari Tergugat III, sehingga telah terjadi beberapa kali transaksi terhadap beberapa persil/kavling bidang tanah tersebut. Sehingga adalah adil dan pantas menurut hukum Pengadilan ini menghukum Tergugat III untuk tidak melanjutkan prosesi transaksi hak atas tanah dimaksud, berikut dengan pecahan ataupun turunannya sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht vangeweijdsde);

12. Penggugat telah berulang kali menghubungi para Tergugat dengan maksud untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan. Akan tetapi hal tersebut tidak pernah mendapat perhatian, dan seakan menemui jalan buntu. Sehingga Penggugat terpaksa menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan ini;

13. Bahwa menurut informasi yang Penggugat terima, pada saat ini para Tergugat (Tergugat I, II, dan III) berusaha untuk memindahkan penguasaan tanah Objek Perkara kepada pihak ketiga lainnya, maka adalah adil dan pantas menurut hukum Pengadilan ini menyatakan lumpuh, dan tidak berkekuatan hukum, segala bentuk transaksi hak yang berkenaan dengan tanah Objek perkara tersebut;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 4 dari 50

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa mengingat itikad buruk dan kelicikan para Tergugat selama ini, yang selalu melakukan berbagai upaya dengan cara sedemikian rupa untuk menghilangkan lenyapan hak Penggugat atas tanah uang jual beli tanah tersebut, dan Penggugat sangat khawatir dengan itikad buruk dan kelicikan tersebut. Sehingga dengan demikian adalah sangat adil dan pantas menurut hukum, agar terhadap tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam SHGB No.544/Nagari Sungai Buluh tersebut diletakan sita jaminan (Conservatoir beslag);
15. Bahwa mengingat itikad buruk para Tergugat selama ini, sehingga hal itu telah menimbulkan kekhawatiran Penggugat, dimana para Tergugat akan berupaya untuk menunda-nunda pelaksanaan putusan perkara ini, sehingga adalah adil dan pantas menurut hukum Pengadilan untuk menghukum para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya, atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht vangeweijdsde);
16. Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan disertai dengan alat bukti yang sah dan berkekuatan hukum, sehingga adalah adil dan pantas menurut hukum untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada upaya hukum untuk banding, kasasi ataupun verzet (Uit verbaarbijvoraad);

MAKA OLEH SEBAB ITU

Berdasarkan kepada semua uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pariaman untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan memanggil kami para pihak yang berperkara, pada hari dan tanggal yang ditentukan oleh Pengadilan ini. Untuk selanjutnya mohon memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan Penggugat (HARRIS ZEBUA) bersama Tergugat I (RAMILIS) adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah sebagaimana yang dimaksudkan SHM No. 2479/Nagari Sungai Buluh, Surat Ukur tanggal 14 April 2015, No.00310/2015, seluas 15.720 M2, kemudian dirubah menjadi SHGB No.544/Nagari Sungai Buluh tertera atas nama RAMILIS dan HARRIS ZEBUA;
3. Menyatakan sah, dan berkekuatan hukum. Surat Perjanjian Jual beli tanah sebagaimana dimaksudkan dalam SHM No. 2479/Nagari Sungai Buluh, Surat Ukur tanggal 14 April 2015, No.00310/2015, seluas 15.720 M2, tersebut dirubah menjadi SHGB No.544/Nagari Sungai Buluh tertera atas nama RAMILIS dan HARRIS ZEBUA yang dijual kepada Tergugat III, dengan harga jual sebesar Rp. 3.144.000.000,- (tiga milyar seratus empat puluh empat juta rupiah) sebagaimana

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 5 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dituangkan dalam bentuk Notarial Akta, dikenal dengan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 08 tanggal 17 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Notaris YULHERI ALIOES, SH., dan kemudian dirubah dengan Surat Perjanjian Jual beli Nomor : 11 tanggal 27 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Notaris IRMAIDA, SH. M.Kn;

4. Menyatakan separoh dari uang penjualan tanah tersebut yaitu sebesar Rp1.572.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta rupiah) adalah merupakan hak bagian Penggugat bersama ahli waris USMI ZEBUA (Alm) yang lainnya. Sedangkan separohnya lagi yaitu sebesar Rp1.572.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta rupiah) adalah merupakan hak bagian RAMILIS (Tergugat II);
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang tidak mau menyerahkan hak bagian Penggugat atas uang pembayaran pembelian tanah yang dilakukan oleh Tergugat III sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah), adalah merupakan perbuatan yang dapat dikwalifisir sebagai perbuatan cidera janji (wan prestasi);
6. Menyatakan sisa uang pembelian tanah dimaksud yang harus dibayarkan oleh Tergugat II adalah sebesar Rp1.960.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah);
7. Menyatakan perbuatan Tergugat II yang tidak melaksanakan perlunasan pembayaran pembelian tanah kepada Penggugat selaku orang yang turut berhak atas tanah tersebut sebagaimana yang telah dituangkan dalam bentuk Notarial Akta, dikenal dengan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor : 08 tanggal 17 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Notaris YULHERI ALIOES, SH., dan kemudian dirubah dengan Surat Perjanjian Jual beli Nomor : 11 tanggal 27 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Notaris IRMAIDA, SH. M.Kn., adalah merupakan perbuatan yang dapat dikwalifisir sebagai perbuatan cidera janji (wan prestasi);
8. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sisa uang perlunasan pembelian tanah dimaksud dengan tunai, dan seketika kepada Penggugat sebesar Rp1.572.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta rupiah). Sehingga dengan demikian perincian perlunasan pembayaran yang harus dilakukan oleh Tergugat III adalah sebagai berikut : Rp1.960.000.000,- - Rp1.572.000.000,- = Rp388.000.000,- (tiga ratus delapan puluh delapan juta), diserahkan kepada Tergugat I;
9. Menghukum Tergugat III untuk menunda semua bentuk prosesi transaksi atau peralihan hak atas tanah tersebut berikut dengan pecahan dan turunan yang

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 6 dari 50

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

akan dilakukan oleh Tergugat II sampai putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkrach vangeweisde);

10. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya, atas keterlambatannya melaksanakan putusan perkara ini, terhitung semenjak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkrach vangeweisde);
11. Menyatakan lumpuh dan tidak berkekuatan hukum, segala bentuk surat menyurat telah atau akan dilakukan oleh para Tergugat dengan pihak ketiga lainnya, sepanjang berkenaan hak bagian Penggugat atas pembayaran pelunasan pembelian tanah tersebut, berikut dengan segala turunannya;
12. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag), dan sita tarik (revendicatoir beslag) atas harta Tergugat II untuk menjamin perlunasan pembelian tanah kepada Penggugat adalah sah kuat dan berharga;
13. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (Uit verbaar bijvoraad);
15. Ex.Aequo et bono, jika Pengadilan ini berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, dari Para Pihak hadir sebagai berikut:

- Pihak Penggugat Konvensi, hadir Kuasa Hukumnya tersebut diatas;
- Pihak Tergugat I Konvensi hadir Tim kuasa hukumnya Masrizal, S.H. dan Muhammad Ikhlas, S.H., M.H. masing-masing adalah Advokat/Konsultan Hukum yang berkantor di BERKAH Law Firm, beralamat di Jalan Jhoni Anwar Nomor 17.A Lt. 3, Kota Padang Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 08/SK/BLF/XII/2022, tanggal 27 Desember 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada tanggal 3 Januari 2023, di bawah Nomor 09/SK/Pdt//II/2023/PN Pmn;
- Pihak Tergugat II Konvensi hadir kuasa hukumnya Muhammad Akbari, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Fortuna, yang beralamat di Jalan Nasaruddin No. 05 Kelurahan Pondok II, Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2022, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman, pada tanggal 21 Desember 2022, dibawah Nomor 409/SK/PDT/2022/PN.Pmn;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 7 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pihak Tergugat III tidak pernah hadir dan tidak mengirim kuasanya yang sah dipersidangan, meskipun Tergugat III mengirimkan jawaban melalui sistim informasi Pengadilan, namun Tergugat III tidak pernah menyerahkan Surat Kuasa, sebagai syarat formal legal standingnya, maka Majelis berpendapat kehadiran Tergugat III tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu jawaban Tergugat III Majelis nyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Afdil Azizi, S.H., M.Kn., Hakim pada Pengadilan Negeri Pariaman, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap pada isi surat gugatan Penggugat Konvensi tersebut;

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

JAWABAN TERGUGAT I KONVENSI;

A. DALAM EKSEPSI;

1. Gugatan Penggugat Kabur / Obscuur Libel

Bahwa secara formalitas surat gugatan, durat Gugatan Penggugat banyak mengandung cacat formil dan mengada-ada yang mana dapat mengakibatkan gugatan Penggugat Incasu tidak dapat diterima, yaitu sebagai berikut :

a) Tidak Ada mencantumkan alasan dan Dasar Gugatan Apakah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atau Gugatan Wanprestasi;

Bahwa Penggugat telah lalai dan asal-asalan dalam mengajukan Gugatannya Incasu, dimana dalam gugatan incasu tidak djelas apakah alasan Gugatannya apakah Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi. Hal ini dapat berdampak serius kepada dasar dan formalitas surat gugatan incasu, sehingga dapat mengakibatkan gugatannya tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel).

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 8 dari 50



b) **Posita Gugatan tidak jelas hubungan Penggugat dengan Tergugat I;**

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya dalam Posita Poin ke-1 mendalilkan bahwa "Tergugat I merupakan saudara kandung dari Penggugat yang bernama Usmi Zebua (Alm)", namun dalam Perkara Incasu diketahui nama Penggugat yaitu Harris Zebua bukan Usmi Zebua, pada Poin ke-2 Penggugat mendalilkan bahwa Usmi Zebua merupakan ayah kandung Penggugat, hal ini merupakan suatu kesalahan fatal bukan salah Pengetikan yang tidak bisa ditolerir karena Penggugat salah mendalilkan gugatannya dalam Posita yang mana majelis hakim Incasu wajib jeli dalam menganalisa kesalahan Penggugat a quo, dalam hal ini juga terdapat pertentangan antara Posita Penggugat Poin ke-1 dengan Poin ke-2 yang bersifat kabur dan tidak jelas sehingga dapat mengakibatkan gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur (Obscuur Libel) dan tidak dapat diterima;

c) **Batas-batas Objek Perkara tidak jelas;**

Bahwa Penggugat dalam Posita dan Petitum gugatannya tidak mencantumkan batas-batas berdasarkan arah mata angin objek perkara tanah yang didalilkan dalam Gugatannya Incasu. berdasarkan Yurisprudensi:

- Putusan MA RI No. 565 k/Sip/1973, tgl. 21 Agustus 1974, "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*";
- Putusan MA RI No. 1149 k/Sip/1979, tgl. 17 April 1979, "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*".

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi sebagaimana diatas maka perihal dalil gugatan Penggugat yang tidak menjelaskan mengenai batas-batas tanah a quo telah menyebabkan kekaburan gugatannya karena tidak jelas mengenai letak batas-batas tanah yang dipersengketakan tersebut;

2. **Gugatan Prematur;**

Bahwa Penggugat dalam Positanya Poin ke-9 menyatakan bahwa Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat II secara bertahap yaitu setiap kali terjadi akad jual beli rumah, Tergugat II memasukan uang kerekening Tergugat I dan Penggugat. Hal ini sudah jelas bahwa tanah objek Perkara aquo sedang Terjadi masalah hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II dimana Tergugat II telah mengelabui Tergugat I dalam Tranksaksi jual beli tersebut dengan tidak memenuhi Prestasinya dalam membayar harga tanah a quo;

3. **Gugatan Kurang Pihak;**

- a. **Penggugat Tidak Turut Menggugat Notaris Yulheri Alioes, S.H, Irmaida, S.H., Mkn dan PPAT Moris;**



Bahwa Penggugat Tidak turut menggugat Notaris Yulheri Alioes, S.H dan Irmaida, S.H., Mkn adalah merupakan bentuk kelalaian kurang pihak yang dapat menyebabkan gugatan tidak diterima. Bahwa Notaris Yulheri Alioes, S.H dan Irmaida, S.H., Mkn haruslah turut dijadikan Tergugat dalam perkara Incasu sebagai Pejabat yang membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual beli serta PPAT Moris yang membuat Akta Jual Beli yang dipersengketakan isinya oleh Penggugat, dengan tidak digugatnya Notaris Yulheri Alioes, S.H dan Irmaida, S.H., Mkn maka gugatan otomatis kurang Pihak;

b. Penggugat Tidak Menggugat Yusmadi Datuak Palawan;

Bahwa dalam Perkara Incasu juga ada keterlibatan Pihak lain yang membangun rumah diatas tanah objek Perkara yang bernama Yusmadi Dt. Palawan. Seharusnya yang bersangkutan turut dijadikan Tergugat dalam Perkara Incasu, dengan tidak dijakannya salah satu Pihak Yusmadi Dt. Palawan maka Gugatan Kurang Pihak;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Dalam Konvensi;

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang Tergugat akui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat I membantah dalil Posita Penggugat pada Poin ke-6 yang menyatakan ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II dan Notaris Irmaida, S.H, Mkn. Bahwa separoh dari keseluruhan harga jual Tersebut sebesar Rp. 1.572.000.000 adalah bagian Penggugat. Hal Tersebut jelas ngawur dan mengada ada karena Tergugat I tidak Pernah ada memberikan Pernyataan secara sadar seperti itu, namun memang dahulu Penggugat Pernah membawa Notaris Irmaida Kerumah Tergugat I ketika Tergugat I dalam Keadaan sakit Penyumbatan Saraf Otak dan Istri Tergugat I tidak di rumah sehingga Tergugat I tidak dapat mengenali orang secara baik dan mengalami sulit berfikir, tidak bisa mengambil keputusan dan efek gangguan Penyumbatan saraf otak lainnya, dimana Penggugat dan Notarisnya menyodorkan Surat-surat yang tidak Pernah dibacakan untuk Tergugat Tanda Tangani sehingga dalam keadaan terdesak penggugat menandatangani tanpa pertimbangan yang sadar oleh karena penyakit yang diderita. Bahwa sebenarnya jatah Penggugat hanya Rp. 700.000.000 saja karena objek Perkara maupun segala pengurusannya Tergugat I lah yang mengerjakannya apalagi dalam tanah Tersebut juga ada jatah Nagari yang juga harus dikeluarkan berdasarkan kesepakatan dahulu

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 10 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelum tanah tersebut diberikan kepada Tergugat I maupun ayah Penggugat bahwa ada jatah nagari didalamnya;

3. Bahwa Tergugat I membantah dalil Posita Penggugat pada Poin ke-8 serta segala dalil dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I menerima uang dari Tergugat II senilai Rp. 1.182.000.000 adalah mengada-ada karena Tergugat I tidak Pernah menerima uang sebanyak itu bahkan setengahnya saja tidak sampai Tergugat I menerimanya. Hal ini karena unsur sakit hati Penggugat saja kepada Tergugat I dengan memfitnah Tergugat I dengan meminta agar uang yang sepatutnya diterima Tergugat I menjadi Cuma Rp. 388.000.000 saja;
4. Bahwa baik Penggugat dan Tergugat II telah berkolaborasi untuk merugikan Tergugat I dengan Gugatan Incasu dengan menuduh Tergugat I telah menerima uang dari Tergugat II senilai Rp. 1.182.000.000 padahal Tergugat I tidak menerima uang sebanyak tersebut, kenapa Penggugat Tidak menunjuk dirinya sendiri yang menerima uang sebanyak tersebut dari Tergugat II dan malahan menuduh Tergugat I menerimanya dari Tergugat II padahal Tergugat II berhubungan dekat dengan Penggugat. Bahwa Tergugat I mempunyai saksi bahwa Penggugat menerima Uang dari Tergugat II dahulunya;
5. Bahwa saat ini tanah Objek sengketa telah Tergugat I blokir di Tergugat III dan jalan akses masuk kedalam tanah tersebut Tergugat I tutup agar Tergugat II tidak bisa semena-mena mengerjakan Proyek diatas tanah tersebut serta terhadap Perbuatan Tergugat II yang diduga memberikan Cek Kosong kepada Tergugat I juga telah Tergugat I laporkan kepada POLDA Sumatera Barat Untuk dilakukan Penyelidikan. Bahwa dengan Cek Kosong tersebut Tergugat II minta tanda Terima Kwitansi kepada Tergugat I atas dana dalam Cek Kosong tersebut. Bahwa tindakan Tergugat I tersebutlah yang kemudian membuat Tergugat II dan Penggugat marah kepada Tergugat I dan berkolaborasi berusaha merugikan Tergugat I dengan memfitnah Tergugat I telah menerima uang sejumlah Rp. 1.182.000.000 padahal kenyataannya tidak ada Tergugat I menerima uang sebanyak tersebut;
6. Bahwa Tergugat I telah banyak merasa tertipu oleh Tergugat II dengan mengada-ada memberikan uang kepada Tergugat I yang mana seluruh uang yang merupakan kewajiban yang harus dikeluarkan oleh Tergugat II semuanya dilimpahkan kepada Tergugat I termasuk uang titipan dalam kwitansi juga dikatakan telah dibayarkan kepada Tergugat II padahal uang tersebut untuk pembayaran Pembebasan lahan tanah depan untuk jalur masuk perumahan yang merupakan tanggung jawab Tergugat II, uang

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 11 dari 50

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)



pajak Jual-beli, biaya Notaris dan lain sebagainya dituduhkan kepada Tergugat I yang menerimanya. Juga Perihal Rumah Tergugat I yang tergugat I ambil dalam keadaan tegak Pondasi pada Tergugat II diatas tanah Tergugat I yang kemudian dibuatkan Kwitansi Titipan oleh Tergugat II juga difitnahkan kepada Tergugat I menerima uang tersebut padahal kwitansi tersebut mengenai rumah dalam keadaan tegak Pondasi saja yang diambil dari Tergugat II dengan dibuatkan Kuitansi Titipan oleh Tergugat II senilai Rp420.000.000,-. Bahwa dengan Kuitansi Titipan Tersebut banyak Tergugat I dirugikan oleh Tergugat II apalagi bukti untuk Pembayaran rumah jikalau dibuatkan kuitansi titipan tidak diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan banyak lagi Perbuatan Tergugat II yang Tergugat merasa telah dikelabui;

7. Bahwa Tergugat I sejak tahun 2019 sewaktu sebelum Terjadinya Jual beli tanah Incasu telah mengalami sakit Penyumbatan saraf otak yang mengakibatkan susah mengenali orang dan tidak mampu berfikir, susah bicara serta fisik melemah apalagi untuk membuat kesepakatan hukum, hal inilah yang dimanfaatkan Tergugat II untuk mengakal-akali Tergugat I termasuk menyuruh menandatangani surat-surat dan kwitansi tanpa dituliskan peruntukannya, selain itu Penggugat yang masih berakal sehat juga tidak ada tindakannya untuk mengatasi Tergugat II Incasu malahan turut mendukung Tergugat II dalam jual beli dan menerima uang Pembayaran yang dituduhkan kepada Tergugat I Incasu;
8. Bahwa Penggugatlah sebenarnya licik dengan berkolaborasi dengan Tergugat II menyudutkan Tergugat I dengan membebankan seluruh biaya yang bukan tanggung jawab Tergugat I menanggungnya untuk ditanggung oleh Tergugat I sehingga Tergugat I kehilangan banyak haknya atas tanah a quo sementara Penggugat yang berleha-leha dengan enaknya meminta uang sebanyak Rp1.572.000.000 dan meminta kepada pengadilan agar Tergugat I hanya diberi uang senilai Cuma Rp388.000.000 saja;
9. Bahwa Tergugat I menolak selebihnya dalil-dalil Posita Penggugat yang ngawur dan mengada-ada serta jauh dari kebenaran fakta yang sesungguhnya;

II. Dalam Rekonvensi;

Bahwa dalam Rekonvensi ini selanjutnya Penggugat Konvensi menjadi Tergugat I rekonvensi dan Tergugat II Konvensi menjadi Tergugat II Rekonvensi, serta Tergugat III Konvensi menjadi Tergugat III Rekonvensi;

Adapun alasan gugatan rekonvensi ini yaitu perihal Perbuatan Wanprestasi dengan alasan sebagai berikut :

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 12 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat I rekonvensi merupakan Paman dan Kemenakan, dimana ayah kandung dari Tergugat I rekonvensi merupakan saudara kandung Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa baik Penggugat rekonvensi maupun Tergugat I rekonvensi ada mempunyai tanah yang terletak di Nagari Sungai Buluah, Kecamatan Batang Anai Kabupaten Padang Pariaman dengan sertifikat Hak Milik No. 2479/Nagari Sungai Buluh Surat Ukur tanggal 14 April 2015 nomor 00310/2015 seluas 15.720 yang selanjutnya diturunkan haknya menjadi SHGB no. 544/Nagari Sungai Buluh atas nama Ramilis dan Harris zebua;
3. Bahwa kemudian SHGB no. 544/Nagari Sungai Buluh dijual kepada Tergugat II dengan harga Rp3.144.000.000,- (Tiga Milyar Seratus Empat Puluh Empat Juta Rupiah) dengan akta Notaris Yulheri Alioes yaitu Perjanjian Jual beli nomor 08 Tanggal 7 Maret 2021 yang kemudian telah dibalik namakan keatas nama Tergugat II dan telah dipecah oleh Tergugat II menjadi 95 Sertifikat HGB;
4. Bahwa Terhadap Perjanjian dalam akta Notaris Yulheri Alioes yaitu Perjanjian Jual beli nomor 08 Tanggal 7 Maret 2021 Penggugat Rekonvensi telah menunaikan Prestasinya namun Tergugat II Rekonvensi sampai saat ini belum menunaikan seluruh Prestasinya padahal diatas tanah a quo telah berdiri banyak Perumahan dan Telah dijual kepada orang lain;
5. Bahwa uang yang diterima oleh Penggugat Rekonvensi baru hanya sebanyak Rp230.000.000,- (Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut :
 - Diterima Tanggal 05 November 2020 sebesar Rp50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah);
 - Diterima Tanggal 10/12/2020 sebesar Rp120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah);
 - Diterima Tanggal 24 Desember 2020 sebesar Rp60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah), yang mana uang Tersebut diantarkan oleh Nurdin, diambil Rp10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) oleh Zal Tepuik untuk Biaya Pernikahan anaknya;
6. Bahwa sisa pembayaran rumah yang belum dibayarkan oleh Tergugat II rekonvensi yaitu sebesar $Rp3.144.000.000 - Rp230.000.000 = Rp2.914.000.000,-$ (Dua Milyar Sembilan Ratus Empat Belas Juta Rupiah);
7. Bahwa oleh karena masih ada sisa Pembayaran yang wajib dibayarkan oleh Tergugat II Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi maka Tergugat II rekonvensi wajib membayarkan sisa uang senilai Rp2.914.000.000,- (Dua

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 13 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milyar Sembilan Ratus Empat Belas Juta Rupiah) kepada Penggugat rekonvensi;

8. Bahwa oleh karena ada jatah Tergugat I rekonvensi atas Pembayaran tanah a quo maka nantinya akan Penggugat rekonvensi berikan sesuai Pembagian yang adil setelah uang sisa pembayaran dari Tergugat II rekonvensi berikan kepada Penggugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diatas maka sudah cukuplah Majelis Hakim yang menyidangkan Perkara quo menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard/NO*);

B. DALAM POKOK PERKARA:

a) Dalam Konvensi;

- Menolak Gugatan Penggugat konvensi seluruhnya;
- Membebaskan segala biaya yang timbul dalam Perkara ini kepada Penggugat Konvensi;

b) Dalam Rekonvensi;

- Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi Seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat II Rekonvensi Telah Ingkar janji atau Wan Prestasi terhadap Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat II Rekonvensi untuk membayar Sisa uang Pembayaran jual beli tanah SHGB No. 544/Nagari Sungai Buluh senilai Rp2.914.000.000,- (Dua Milyar Sembilan Ratus Empat Belas Juta Rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menyita seluruh aset Tergugat II Rekonvensi untuk dilelang apabila Tergugat II rekonvensi tidak membayarkan sisa Pembayaran jual beli tanah SHGB No. 544/Nagari Sungai Buluh senilai Rp2.914.000.000,- (Dua Milyar Sembilan Ratus Empat Belas Juta Rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
- Membebaskan segala biaya yang timbul dalam Perkara ini kepada Para Tergugat Rekonvensi;

Subsider:

Apabila majelis hakim dalam perkara ini berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Et Aequo et Bono*);

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 14 dari 50

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

JAWABAN TERGUGAT II KONVENSI;

A. DALAM EKSEPSI;

Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

1. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (*OBSCUR LIBEL*);

- Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas / kabur (*Obscurr Libel*) yang mana dalam dalil gugatan Penggugat / *Fundamentum Petendi* (yang berisi uraian peristiwa dan dasar hukum gugatan) pada angka 10 gugatannya adalah tidak jelas / kabur (*Obscurr Libel*), karena antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah terikat didalam Perjanjian Jual Beli Nomor 11 yang dibuat di hadapan Notaris IRMAIDA SH., M.Kn;

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 10 menyatakan "*bahwa mengingat itikad buruk dan kelicikan Tergugat I dan Tergugat II selama ini, hal itu telah menimbulkan kekhawatiran Penggugat atas penghilang lenyapan hak bagian Penggugat, dst.....*" namun pada faktanya Penggugat mengetahui serta menandatangani uang sebesar Rp. 1.184.000.000 (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) dihadapan Notaris IRMAIDA SH, M.Kn terhadap Perjanjian Jual Beli Nomor 11, jelas membuktikan bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*), karena Tergugat II tidak pernah untuk ingkar janji terhadap Jual Beli tersebut serta dan tidak pernah melakukan kelicikan terhadap Penggugat terhadap Hak nya terhadap Jual Beli Tanah tersebut;

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 13 menyatakan "*bahwa menurut informasi yang Penggugat terima, pada saat ini Para Tergugat I, II, dan III berusaha untuk memindahkan penguasaan tanah objek perkara kepada Pihak Ketiga lainnya, dst....*) adalah mengada-ada dan tidak jelas, dikarenakan sampai pada saat ini Tergugat II selalu mengindahkan Perjanjian Jual Beli Nomor 11 yang dibuat di hadapan Notaris IRMAIDA SH., M.Kn dan tidak pernah ingin memindahkan penguasaan tanah objek perkara;

- Berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 10 menyatakan "*bahwa mengingat itikad buruk dan kelicikan Tergugat I dan Tergugat II selama ini, hal itu telah menimbulkan kekhawatiran Penggugat atas penghilang lenyapan hak bagian Penggugat, dst.....*" dan angka 13 menyatakan "*bahwa menurut informasi yang Penggugat terima, pada saat ini Para Tergugat I, II, dan III berusaha untuk memindahkan penguasaan tanah objek perkara kepada Pihak Ketiga lainnya, dst....*), dengan demikian oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas / kabur (*Obscuur Libel*) maka sudah sepatutnya secara hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 15 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DITOLAK atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA;

DALAM KONVENSI;

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali hal-hal yang Tergugat akui kebenarannya;
2. Bahwa Tergugat II (PT. YAUMI SUMBER CEMERLANG) bersedia dan siap untuk melakukan pembayaran hutang piutang berdasarkan perjanjian jual beli Nomor 11 di hadapan notaris IRMAIDA SH., M.Kn tentang jual beli sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 544/Nagari Sungai Buluh, Surat Ukur Tanggal 14 April 2015 Nomor 00310/2015 seluas 15.720 M² kepada Penggugat dan Tergugat I agar PT. YAUMI SUMBER CEMERLANG dapat memenuhi kewajibannya;
3. Bahwa Tergugat II membantah dalil posita Penggugat angka 10 (sepuluh) yang menyatakan *"bahwa mengingat itikad buruk dan kelicikan Tergugat I dan Tergugat II selama ini, hal itu telah menimbulkan kekhawatiran Penggugat atas penghilang lenyapan hak bagian Penggugat, dst....."* hal tersebut jelas tidak benar dan mengada ada karena Penggugat dan Tergugat I selalu menghalangi proses pembayaran tersebut dengan cara pemblokiran ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman, kepada BANK NAGARI SUMATRA BARAT, sehingga menghambat dan mengentikan pengerjaan pembangunan dan hilangnya kepercayaan Nasabah kepada Tergugat II yang mana menimbulkan kerugian Materil dan In materil oleh Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat II membantah dalil posita Penggugat angka 13 (tiga belas) yang menyatakan *"bahwa menurut informasi yang Penggugat terima, pada saat ini Para Tergugat I, II, dan III berusaha untuk memindahkan penguasaan tanah objek perkara kepada Pihak Ketiga lainnya, dst...."* Jelas dan terang ini sangat mengada-ada dan tidak jelas, dikarenakan sampai pada saat ini Tergugat II selalu mengindahkan Perjanjian Jual Beli Nomor 11 yang dibuat di hadapan Notaris IRMAIDA SH., M.Kn dan tidak pernah ingin memindahkan penguasaan tanah objek perkara;
5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat angka 8,9,10,13,14 dan 15, karena merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan fakta dan tidak berdasarkan hukum, justru Penggugat lah yang telah cidera janji (*wanprestasi*) terhadap Tergugat II atas Perjanjian Jual Beli Nomor 11 yang dibuat di hadapan Notaris IRMAIDA SH., M.Kn, karena Penggugat tanpa sepengetahuan dan tanpa diketahui oleh Tergugat II

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 16 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pemblokiran ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman, kepada BANK NAGARI SUMATRA BARAT;

DALAM REKONVENSI;

Bahwa dalam Rekonvensi ini selanjutnya Penggugat Konvensi menjadi Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi menjadi Tergugat I Rekonvensi;

Adapun alasan gugatan Rekonvensi ini yaitu perihal Perbuatan Wanprestasi dengan alasan-alasan sebagai berikut;

1. Bahwa Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi mempunyai sebidang tanah yang terletak di Nagari Sungai Buluah, Kecamatan Batang Anai, Kabupaten Padang Pariaman dikenal dengan Sertipikat Hak Milik No. 2479/Nagari Sungai Buluh dengan Surat Ukur tanggal 14 April 2015 Nomor 00310/2015 seluas 15.720 M²;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi membeli tanah tersebut dengan luas 15.720 M² dikenal dengan Sertipikat Hak Milik No. 2479/Nagari Sungai Buluh dengan Surat Ukur tanggal 14 April 2015 Nomor 00310/2015 kepada Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi dengan nilai jual sebesar Rp3.100.000.000 (tiga miliar seratus seratus juta rupiah) dan telah terikat di Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 yang dibuat dihadapan Notaris YULHERI ALIOES, S.H.;
3. Bahwa setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 yang dibuat dihadapan Notaris YULHERI ALIOES, S.H. dan kemudian dirubah menjadi Kesepakatan yang dituangkan didalam Perjanjian Jual Beli Nomor 11 yang dibuat dihadapan Notaris IRMAIDA, SH., M.Kn sehingga Nilai Jual Tanah tersebut menjadi Rp3.144.000.000 (tiga miliar seratus empat puluh empat juta rupiah), dan telah diayakarkan oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.184.000.000 (satu miliar seratus delapan puluh empat juta rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut :

- Pembayaran tanggal 5 November 2020
kepada Ramilis Rp. 300.000.000
- Pembayaran pada tanggal 22 Mar 2021
kepada Zainal atas perintah Ramilis Rp. 150.000.000
- Pembayaran BPHTB Beserta PBB Rp. 56.000.000
- Biaya Turun Waris Rp. 63.000.000
- Biaya PPAT MURISMAN, K, SH Rp. 30.000.000
- Pembayaran pada tanggal 08 Agustus 2021
Kepada Ramilis Rp. 420.000.000
- Pembayaran pada tanggal 20 september 2021
kepada Haris Zebua Rp. 80.000.000
- Pembayaran kepada Afrizal Chan Desember
2021 atas Perintah Ramilis Rp. 20.000.000

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 17 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran kepada oleh Zainal atas perintah
Ramilis Rp. 65.000.000

TOTAL Rp. 1.184.000.000

4. Bahwa setelah dilakukan Pembangunan oleh Penggugat Rekonvensi diatas tanah objek perkara, ternyata Objek Tanah tersebut digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Padang dengan Nomor Perkara 37/G/2021/PTUN.PDG sampai ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Nomor Perkara 134/B/2022/PT.TUN.MDN, sehingga menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi baik secara Materil maupun In Materil;

5. Bahwa terhadap perkara yang timbul diatas tanah objek perkara, Tergugat I dan Tergugat II tidak Mengindahkan / beritikad buruk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 yang dibuat dihadapan Notaris YULHERI ALIOES, S.H. Pasal 10 alinea 2 yang berbunyi "Segala Resiko yang ditimbulkan oleh karena pihak-pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut maka adalah merupakan tanggung jawab pihak pertama untuk menyelesaikannya" sehingga menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi baik secara Materil maupun In Materil;

Bahwa terhadap perkara yang timbul diatas objek perkara juga dibunyikan didalam Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris IRMAIDA, SH., M.Kn Pasal 3 alinea 2 yang berbunyi "Pihak pertama menyatakan pula kepada Pihak Kedua bahwa tanah yang menjadi perbuatan hukum perjanjian ini bukan merupakan sebidang tanah yang menjadi sengketa baik didalam maupun diluar pengadilan, maka selanjutnya Pihak Pertama menjamin dan bertanggung jawab penuh baik dari Sisi Hukum dan Materi apabila dikemudian hari tanah tersebut terjadi sesuatu kasus hukum, maka Pihak Pertama akan menyelesaikan persoalan tersebut. Dan apabila ada kerugian yang ditimbulkan baik secara hukum maupun materi maka pihak Pertama akan menanggung seluruh biaya yang ditimbulkan karenanya"

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membuat juga SURAT PERNYATAAN pada tanggal 08 Juli 2021 yang mana pada intinya menyatakan "Bahwa dalam hal pernyataan dan jaminan tersebut diatas tidak benar, maka kami bersedia mempertanggungjawabkan secara hukum, dan membebaskan Pembeli dari tuntutan hukum apapun dari pihak manapun";

Bahwa sesuai dengan fakta dan kenyataan yang ada, ternyata Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi tidak mengindahkan / beritikad buruk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 yang dibuat dihadapan Notaris YULHERI ALIOES, S.H., Perjanjian Jual Beli Nomor 11 yang dibuat dihadapan Notaris

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 18 dari 50

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

IRMAIDA, SH., M.Kn, maupun Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi adalah merupakan perbuatan yang dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Cidera Janji (*Wan Prestasi*);

6. Bahwa setelah menerima uang dari Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.184.000.000 (satu miliar seratus delapan puluh empat juta rupiah), Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi melakukan pemblokiran terhadap tanah objek perkara ke Badan Pertanahan Nasional Kota Pariaman serta Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi juga melakukan kepada BANK NAGARI SUMATRA BARAT, sehingga menghambat dan mengentikan pengerjaan pembangunan oleh Penggugat Rekonvensi dan tidak dapat melakukan Akad Kredit terhadap Calon Nasabah Penggugat Rekonvensi, ini jelas dan terang perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi mengakibatkan kerugian Penggugat Rekonvensi baik secara Materil dan In Materil, serta tidak mengindahkan / beritikad buruk terhadap Perjanjian Jual Beli Nomor 11 yang dibuat dihadapan Notaris IRMAIDA, SH., M.Kn, dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi adalah merupakan perbuatan yang dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Cidera Janji (*Wan Prestasi*);
7. Bahwa dilokasi Objek Perkara, Tergugat I Rekonvensi memasang Plank yang bertuliskan "DIBERITAHUKAN KEPADA BAPAK/IBU YANG SUDAH MEMBELI RUMAH CASH/KREDIT SEGERA MELAPOR KE PAK RAMILIS" "DILARANG MASUK ATAU BERAKTIFITAS DITANAH INI" ini jelas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi tak sewajarnya untuk dilakukan, karena hal yang dilakukan oleh Tergugat I berdampak terhadap Nasabah dengan Penggugat Rekonvensi, dan Tergugat I Rekonvensi juga melakukan hasutan kepada para Nasabah serta hilangnya kepercayaan Nasabah kepada Tergugat II yang mana menimbulkan kerugian Materil dan In materil oleh Penggugat Rekonvensi;
8. Bahwa akibat perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi yang telah mengakibatkan Kerugian oleh Penggugat Rekonvensi baik itu secara Materil dan In Materil, dengan perincian sebagai berikut;
 - **Kerugian Materil**, yaitu kerugian akibat adanya Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Padang dengan Nomor Perkara 37/G/2021/PTUN.PDG sampai ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Nomor Perkara 134/B/2022/PT.TUN.MDN sebagaimana

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 19 dari 50

Disclaimer

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



yang diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 8 yang dibuat dihadapan Notaris YULHERI ALIOES, S.H, Perjanjian Jual Beli Nomor 11 yang dibuat dihadapan Notaris IRMAIDA, SH., M.Kn, serta Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II yang mana kerugian tersebut ditaksir sebesar Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);

- **Kerugian In Materil**, yaitu kerugian akibat turunnya nama baik Penggugat Rekonvensi (PT. YAUMI SUMBER CEMERLANG) dimata masyarakat / konsumen, dikarenakan Pemblokiran ke Bank Nagari Sumatera Barat serta perbuatan Tergugat I Rekonvensi dilokasi objek perkara yang memasang Plank yang bertuliskan "DIBERITAHUKAN KEPADA BAPAK/IBU YANG SUDAH MEMBELI RUMAH CASH/KREDIT SEGERA MELAPOR KE PAK RAMILIS" "DILARANG MASUK ATAU BERAKTIFITAS DITANAH INI";

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD)

9. Bahwa apabila gugatan didukung oleh alat bukti otentik atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap maupun akta di bawah tangan (*onderhandse akte*) yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), cukup dasar alasan untuk mengabulkan putusan yang dapat dijalankan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa Gugatan Rekonvensi didukung dengan bukti-bukti tertulis yang kuat dan sempurna dalam mendukung dalil-dalil gugatan PENGGUGAT REKONVENSI. Oleh karena itu, berdasarkan fakta-fakta, uraian yuridis dan bukti-bukti maka sudah cukuplah dasar bagi Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat untuk mengabulkan putusan serta merta meskipun terhadap putusan diajukan perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi;

DALAM PROVISI;

10. Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat agar memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi untuk menghentikan / mencabut seluruh Pemblokiran ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman, Mencabut Pemblokiran ke Bank Nagari Sumatera Barat, Mencabut Plank yang dipancang dilokasi objek perkara oleh Tergugat I Rekonvensi;

Apabila Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi terlambat untuk melaksanakan isi putusan provisi ini, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar menghukum Tergugat I dan II Rekonvensi untuk membayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan provisi ini, terhitung 3 (tiga) hari sejak putusan provisi ini dibacakan;

MAKA OLEH SEBAB ITU;

Berdasarkan uraian, dalil-dalil dan silogisma diatas, kiranya telah cukup alasan bagi Penggugat untuk mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Pariaman untuk memeriksa dan mengadili perkara ini. untuk itu dan kemudian kiranya berkenan menjatuhkan putusan atas perkara ini dengan amar sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI;

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA;

Dalam Konvensi;

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi;

Dalam Provisi;

- Mengabulkan permohonan Penggugat Rekonvensi menghentikan / mencabut seluruh Pemblokiran ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman, Mencabut Pemblokiran ke Bank Nagari Sumatera Barat, Mencabut Plank yang dipancang dilokasi objek perkara;

Dalam Pokok Perkara;

- Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Cidera Janji (*wanprestasi*);
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi secara Tanggung Renteng atas Kerugian Materil dan In Materil Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah);
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000. (Satu Juta Rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi lalai melaksanakan Putusan ini;
- Menetapkan, putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*), Meskipun ada Verzet, Banding dan Kasasi maupun Peninjauan Kembali;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 21 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jika Majelis Hakim memiliki Keputusan lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 544/Nagari Sungai Buluh, atas nama Ramilis dan Harris Zebua, telah diberi materai yang cukup, tanpa diperlihatkan aslinya, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 08, tanggal 17 Maret 2021, telah diberi materai yang cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Perjanjian Jual Beli, Nomor 11, tanggal 27 Oktober 2021, telah diberi materai yang cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Site Plan Perumahan PT. Yaumi Sumber Cemerlang, telah diberi materai yang cukup, tanpa diperlihatkan aslinya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Akta Jual Beli, Nomor 52/2022, tanggal 12 Agustus 2022, telah diberi materai yang cukup, tanpa diperlihatkan aslinya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi surat kuasa, tanggal 19 April 2022, telah diberi materai yang cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi surat dari Neneng Hasanah, S.H., (kuasa hukum Ramilis) kepada Kepala Kantor BPN Padang Pariaman, tanggal 26 September 2022, telah diberi materai yang cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi tanda terima surat dari Kuasa Hukum Ramilis dari Kantor BPN Padang Pariaman, tanggal 26 September 2022, telah diberi materai yang cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi surat Perjanjian perjanjian perdamaian, tanggal 14 Oktober 2022, telah diberi materai yang cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi telah pula mengajukan saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Anggi Pratama**, didepan persidangan dengan dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa setahu saksi yang diperkarakan oleh Para Penggugat dan Para Tergugat adalah mengenai sisa pembayaran pembelian tanah;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 22 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bersama dengan Neneng Hasanah pernah diberikan kuasa oleh Tergugat I pada awal tahun 2022 untuk menyelesaikan pembayaran tanah Tergugat I dan Penggugat yang dijual kepada Tergugat II;
- Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian mengenai pembayaran penjualan tanah, yang tertera atas nama Ramilis dan Haris Zebua sebagai pihak pertama (penjual), dengan PT. Yaumi Sumber Cemerlang sebagai pihak kedua (pembeli);
- Bahwa tanah tersebut merupakan milik bersama Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa seingat saksi dalam perjanjian tersebut PT. Yaumi Sumber Cemerlang akan membayar tanah pihak pertama, dengan total Rp3.100.000.000,- yang diubah dengan perjanjian kedua menjadi Rp3.144.000.000,-;
- Bahwa PT. Yaumi Sumber Cemerlang telah membayar sebesar Rp1.184.000.000, (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) kepada Ramilis, dan sisanya belum dibayar sampai sekarang;
- Bahwa setahu saksi berdasarkan surat perjanjian sisa pembayaran akan dilakukan oleh Tergugat II dengan cara dibayar perakad terhadap 29 (dua puluh Sembilan) unit tanah dimana setiap kaplingan terjual makan pihak kedua akan membayar kepada pihak pertama sebesar Rp67.586,207,- (enam puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh enam ribu dua ratus tujuh rupiah);
- Bahwa saat ini kaplingan PT. Yaumi Sumber Cemerlang kedua sudah ada yang terjual, namun PT Yaumi Sumber Cemerlang tidak memberitahukan kepada pihak pertama dan tidak melakukan pembayaran;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tidak ada menerima uang pembayaran baik dari Ramilis maupun dari PT. Yaumi Sumber Cemerlang;
- Bahwa saat Tergugat I memberikan kuasa kepada saksi, kondisi Tergugat I dalam keadaan sehat dan bisa berbicara;
- Bahwa saat ini surat kuasa sudah dicabut oleh Tergugat I berdasarkan informasi dari Neneng Hasanah;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Tergugat I saat ini diatas tanah tersebut telah berdiri rumah yang dibangun oleh PT. Yaumi Sumber Cemerlang dan ada juga bangunan milik Datuak Palawan;
- Bahwa selama menjadi kuasa Tergugat I, saksi melakukan pemblokiran Sertipikat terhadap SHM induk serta turunannya yang berjumlah sekitar 80 SHM ke BPN dan Bank Nagari;
- Bahwa setelah saksi melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat melalui BPN, maka disepakati perjanjian perdamaian antara pihak pertama dengan pihak

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 23 dari 50



kedua yang dituangkan dalam bentuk surat perdamaian, yang isinya pihak kedua bersedia melakukan pembayaran dari setiap kaplingan yang terjual sesuai perjanjian kedua;

- Bahwa setahu saksi pihak kedua telah mau melakukan pembayaran dari hasil penjualan kaplingan sebagaimana diperjanjikan, namun ditolak oleh Tergugat I dengan alasan bahwa jumlah sisa pembayaran yang harus dilunasi oleh pihak kedua bukan 1,9 milyar tapi lebih dari 2 milyar rupiah, sehingga pihak kedua batal melakukan pembayaran;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I tidak ada memberi/membagi uang yang telah dibayarkan oleh pihak kedua kepada Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini pembayaran oleh pihak kedua tertunda karena pihak pertama (Ramilis) tidak mau menerima pembayaran yang dilakukan oleh pihak kedua, dengan alasan jumlah sisa pembayaran yang harus dilakukan oleh pihak kedua lebih dari jumlah yang sudah diperjanjikan;
- Bahwa dalam surat perjanjian perdamaian juga menyebutkan apabila ada kaplingan yang terjual maka uang bagian pihak pertama akan masuk kedalam rekening Ramilis dan Haris Zebua, namun hal ini tidak disebutkan secara detail dalam perjanjian;
- Bahwa saksi pernah menanyakan bagian Haris Zebua kepada Ramilis, yang dijawab oleh Ramilis akan diselesaikan sendiri dengan Haris Zebua, namun Ramilis tidak ada mengatakan berapa jumlah nominal yang menjadi bagian Haris Zebua;
- Bahwa perjanjian perdamaian antara pihak pertama dan pihak kedua hanya ditandatangani oleh saksi selaku kuasa Ramilis, dan hasilnya saksi laporkan kepada Ramilis, dimana Ramilis mengakuinya, namun saat pihak kedua ingin menyerahkan uang hasil penjualan tanah kapling, Ramilis tidak mengakui jumlah sisa pembayaran tersebut;
- Bahwa antara Ramilis dengan Haris Zebua tidak ada perjanjian tentang pembagian hasil jual tanah tersebut;
- Bahwa antara Ramilis dengan Haris Zebua ada hubungan dimana ayah dari Haris Zebua yang bernama Husmi Zebua merupakan kakak beradik dengan Ramilis, dimana Sertipikat tanah tersebut awalnya atas nama Husmi Zebua dan Ramilis, dan setelah turun waris beralih menjadi atas nama Haris Zebua dan Ramilis;
- Bahwa saat ini Sertipikat tersebut telah balik nama menjadi atas nama PT. Yaumi Sumber Cemerlang setelah dilakukan jual beli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Akta Notaris Irmaida No. 11 ada tertuang mengenai jumlah uang yang telah diterima oleh Ramilis serta sisa pembayaran yang harus dilunasi oleh PT. Yaumi Sumber Cemerlang;
- Bahwa Ramilis mengakui telah menerima uang pembayaran dari PT. Yaumi Sumber Cemerlang sebesar Rp1.184.000.000, (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) dan sisa pembayaran sebesar Rp1.960.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa saat ini Ramilis tidak mengakui pembayaran yang telah dilakukan oleh PT. Yaumi Sumber Cemerlang tersebut, dan saksi tidak mengetahui alasan Ramilis tidak mengakuinya;

2. **Neneng Hasanah**, didepan persidangan dengan dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi yang diperkarakan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah mengenai wanprestasi atas perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 27 Oktober 2021 di hadapan Notaris Irmaida dengan nomor Akta 11;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-3, karena saksi bersama dengan Anggi Pratama pernah diberikan kuasa oleh Tergugat I pada awal tahun 2022;
- Bahwa dalam surat perjanjian tersebut, memperjanjikan tentang pembayaran sisa uang jual beli tanah, denngan nilai keseluruhan sebesar Rp3.100.000.000,- (tiga milyar serratus juta rupiah), dengan pihak pertama adalah Ramilis dan Harris Zebua, sedangkan pihak kedua adalah PT. Yaumi Sumber Sejahtera;
- Bahwa dalam perjanjian pihak pertama telah menerima uang pembelian tanah sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah) dengan sisa pembayaran sebesar Rp1.960.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa dalam perjanjian yang menjadi pihak pertama adalah Penggugat dan Tergugat I, namun uang sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah) hanya diterima oleh Tergugat I;
- Bahwa dalam perjanjian menjelaskan sisa pembayaran sebesar Rp1.960.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus enam puluh juta rupiah) ketika telah terjadi akad kredit terhadap 29 (dua puluh Sembilan) unit rumah maka akan dibayarkan kepada pihak pertama sebesar Rp67.000.000,- (enam puluh tujuh juta) perunit;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 25 dari 50

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perjanjian tersebut tidak memiliki batas waktu, dan setelah terjadi akad kredit Tergugat II tidak mentransfer uang yang telah diperjanjikan kerekening Tergugat I ataupun Penggugat;
- Tergugat II diketahui telah ingkar janji ketika terjadi akad kredit tetapi tidak membayar kepada Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa tanah yang dijual tersebut lebih dari 29 (dua puluh Sembilan) kapling, namun tidak ditentukan kapling mana yang akan dijadikan sebagai pembayaran sisa pembelian tanah;
- Bahwa setelah diketahui Tergugat II wanprestasi maka saksi selaku kuasa Tergugat I melakukan pemblokiran Sertipikat tanah ke BPN Padang Pariaman dan Bank Nagari;
- Bahwa Tergugat I juga telah wanprestasi kepada Penggugat, dimana Sertipikat tanah No. 554 tersebut pemegang haknya adalah Penggugat dan Tergugat I, karena Tergugat I tidak menyerahkan uang hasil penjualan tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa dalam surat perjanjian hanya dibunyikan apabila terjadi akad maka uang sisa pembayaran tanah akan dibayarkan ke rekening Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada perjanjian tertulis;
- Bahwa saksi mengetahui uang tersebut tidak diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat dari Tergugat I pada saat melihat Sertipikat atas nama Penggugat dan Tergugat I, dan saksi menanyakan Harris Zebu aini mana orangnya? Yang dijawab oleh Tergugat I dengan mengatakan itu adalah urusan Tergugat I dengan Penggugat, karena Penggugat merupakan anak dari Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa bagian Penggugat dan berapa bagian Tergugat I, karena tidak ada diperjanjikan berapa bagiannya masing-masing;
- Bahwa saat ini masih tersisa sekitar 40 (empat puluh) kapling rumah yang belum terjual yang telah saksi lakukan pemblokiran;
- Bahwa berdasarkan keterangan dari Bank Nagari telah terjadi 10 (sepuluh) akad kredit yang tidak diberitahukan oleh Tergugat II kepada Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I mencabut kuasanya kepada saksi setelah terjadi perdamaian (bukti P-9) dengan Tergugat II;
- Bahwa surat perdamaian tersebut yang membuat adalah saksi dengan kuasa dari Tergugat I, akan tetapi isinya diketahui dan telah dibicarakan dengan Tergugat I dan ditanda tangani di rumah Tergugat I;
- Bahwa dalam perdamaian tersebut pada pokoknya Tergugat II akan membayar sebesar Rp67.000.000,- (enam puluh tujuh juta) setiap terjadi akad terhadap 29

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 26 dari 50

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

(dua puluh sembilan unit) pertama kaplingan tanah tersebut sebagai pelunasan sisa pembayaran tanah;

- Bahwa setahu saksi isi perdamaian tersebut tidak dilaksanakan sampai dengan sekarang;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I tidak ada mendapat kuasa dari Penggugat saat membuat perdamaian tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu ketika pembayaran sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah) dilakukan oleh Tergugat II, namun Tergugat I yang mengatakan kepada saksi telah menerima uang tersebut dari Tergugat II;
- Bahwa tanah tersebut merupakan milik bersama Penggugat dengan Tergugat I, karena ayah Penggugat yang bernama Husmi Zebua merupakan saudara kandung dari Tergugat I;
- Bahwa blokir yang saksi ajukan kepada BPN dan Bank Nagari telah dibuka, namun saat ini blokir diajukan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak dilibatkan dalam perjanjian perdamaian dengan Tergugat II, karena Tergugat I mengatakan Penggugat merupakan anak Tergugat I, maka itu menjadi urusan Tergugat I dengan Penggugat;
- Bahwa dalam membuat perdamaian tersebut Tergugat II diwakili dengan memberi kuasa kepada Prima Angelina Irfan, S.H.,;
- Bahwa saksi pernah melihat akad kredit atas kaplingan tanah tersebut antara Tergugat II dengan Datuak Palawan yaitu sub kontraktor Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat tidak memperoleh uang hasil penjualan tanah tersebut, berdasarkan cerita Penggugat yang mengatakan memiliki hak atas sebagian hasil penjualan tanah tersebut;
- Bahwa selain 10 (sepuluh) unit yang telah dilakukan akad juga kaplinga yang dijual secara cash bertahap, diantaranya kepada si Yen, sedangkan yang 40 (empat puluh) unit telah siap untuk diakadkan dalam bentuk rumah dan yang lain ada dalam bentuk kaplingan tanah kosong;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-5;
- Bahwa setahu jumlah kaplingan tanah tersebut berjumlah 66 (enam puluh enam) unit yang terdiri dari tanah yang ada rumahnya dan ada tanah kosong;
- Bahwa saat Tergugat I memberikan kuasa kepada saksi, saksi diberikan akta no. 8 dan No. 11 yang isinya menjelaskan tentang berapa yang sudah dibayar, berapa sisanya dan bagaimana sistem pembayaran sisa uang penjualan tanah tersebut;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 27 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I tidak ada memberikan surat pernyataan telah menerima uang pembayaran pembelian tanah tersebut, namun saat ditanyakan mengenai isi akta tersebut Tergugat I mengakuinya;
- Bahwa saksi pernah mendengar Tergugat II menerima cek kosong dari Datuak Palawan, atas kuasa dari Tergugat II, namun saksi tidak tahu berapa jumlah dan nilai cek tersebut dan saksi tidak tahu masalah tersebut telah dilaporkan ke Polda Sumbar;
- Bahwa tahun 2022 sebelum melakukan pemblokiran Tergugat II dalam kondisi bisa berjalan dan berbicara lancar;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada jatah Nagari 1/3 atas tanah tersebut, namun saat ditanyakan Tergugat II tidak mau menceritakan;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membayar biaya turun waris atas Sertipikat 554 atas nama Ramilis dan Husni Zebua;
- Bahwa dalam akta jual beli ada menyebutkan tanah yang dijual tidak bersengketa;
- Bahwa saksi pernah mendengar setelah jual beli ada gugatan terhadap tanah tersebut ke PTUN sampai ke Pengadilan Tinggi TUN Medan;
- Bahwa selama berperkara di PTUN tanah objek perkara tidak bisa dilakukan akad, hingga Tergugat II tidak bisa memenuhi prestasinya kepada Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa selama masa pemblokiran juga tidak bisa dilakukan akad kredit terhadap rumah dan tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar saat ini Tergugat I ada memasang plang melarang memasuki tanah objek perkara;
- Bahwa saat ini sertifikat tanah atas nama Tergugat II dengan status Hak Guna Bangunan;
- Bahwa saksi mengetahui akan terjadi akad terhadap 40 (empat puluh) unit rumah diatas tanah tersebut dari pihak Bank yang memperlihatkan data 30 (tiga puluh) konsumen yang akan melakukan akad, kemudian saksi juga ditemui oleh Tergugat II yang juga memperlihatkan data konsumen yang mau akad, dan Tergugat II berjanji akan langsung melunasi hak Tergugat I setelah terjadi akad;
- Bahwa saat ini akad tersebut belum terjadi, karena pihak bank meminta untuk menyelesaikan permasalahan tanah objek perkara terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan Gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 28 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Keterangan Berobat, No. 147/I/IPJ/RSYS/2023, tanggal 24 Januari 2023, atas nama Ramilis, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1-1;
2. Fotokopi Surat Pemeriksaan CT Scan Kepala atas nama Ramilis, tanggal 18 Januari 2023, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1-2;
3. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan Polisi, No. STTLP/508.a/XII/2022/SPKT POLDA SUMATERA BARAT, tanggal 31 Desember 2022, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1-3;
4. Fotokopi Surat Permintaan Klarifikasi dari Polda Sumbar, No. B/2948/XI/RES.1.24./2022/Direskrimum, tanggal 30 November 2022, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1-4;
5. Fotokopi Buku Tabungan Simpedes BRI, Nomor Rekening 5491-01-012619-53-0, atas nama Ramilis, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1-5;
6. Fotokopi Surat Tnada Terima Pengaduan, No. STTP/91/X/2022/Batang Anai, tanggal 24 Oktober 2022, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1-6;
7. Fotokopi Surat Pengaduan Pelanggaran Kode Etik, tanggal 20 Oktober 2022, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1-7;
8. Fotokopi Surat Perjanjian Kerja, tanggal 23 Agustus 2022, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1-8;
9. Fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat, kepada Kepala BPN Kabupaten Padang Pariaman, tanggal 26 Oktober 2022, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1-9;
10. Fotokopi Surat Kepala BPN Padang Pariaman, No. HP.02/1346-13.05/XI/2022, tanggal 1 November 2022, tentang tanggapan atas permohonan pemblokiran sertifikat, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1-10;
11. Fotokopi Surat Perintah Setor, Nomor berkas Permohoan; 17654/2022 147/I/IPJ/RSYS/2023, tanggal 4 November 2022, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.1-11;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I Konvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 29 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Saksi HK. DT. Tampang Hulu**, dibawah sumpah didepan persidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi yang menjadi perkara antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah mengenai tanah milik Tergugat I yang dikuasai oleh Tergugat II, yang berjanji akan membayar harga tanah tersebut;
- Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II ada perjanjian jual beli tanah yang terletak di Korong Pasar Usang, Nagari Sungai Buluh Kecamatan Batang Anai Kabupaten Padang Pariaman, dimana Tergugat I merupakan sebagai penjual sedangkan Tergugat I sebagai pembeli;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut telah memiliki Sertipikat atas nama Ramilis dan haris Zebua, dengan luas 15.720 m² dengan batas sebelah Timur dengan tanah Ratna, sebelah Barat dengan tanah PJKa, sebelah Utara dengan tanah ulayat Nagari yang diatasnya telah dibangun kantor KUA, polsek dan tanah lapang, dan sebelah Selatan berbatas dengan tanah Siri;
- Bahwa saksi melihat Sertipikat tanah tersebut pada tanggal 23 Oktober 2014, karena saksi yang mengurus Sertipikat tersebut ke BPN Padang Pariaman, saat saksi menjadi Wali Nagari, namun saksi tidak tahu apakah Sertipikat tersebut telah turun waris atau belum;
- Bahwa saat ini Sertipikat tanah tersebut atas nama Tergugat II, karena sudah akad jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa antara Tergugat I tidak ada hubungan dengan Penggugat;
- Bahwa saksi pernah bertanya kepada Tergugat I, apakah tanah objek perkara dijual oleh Tergugat I, dan saksi mengingatkan Tergugat I, bahwa objek perkara merupakan tanah Nagari, dan Tergugat I memiliki perjanjian tertulis dengan Nagari, dimana apabila tanah tersebut dijual maka 1/3 (sepertiga) hasil penjualan merupakan hak Nagari;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I menerima cek kosong atas pembelian tanahnya dari Datuak Pelawan atas suruhan Tergugat II pada pertengahan tahun 2022, saat saksi menanyakan 1/3 (sepertiga) hak Nagari atas harga tanah dimaksud, saat itu Tergugat I sambil menangis mengatakan bahwa cek yang diterimanya adalah cek kosong;
- Bahwa cek kosong yang diterima Tergugat 1 terdiri dari 3 (tiga) lembar dengan nominal Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), Rp950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dan Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan pernah dilaporkan oleh Tergugat I ke Polda Sumbar;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I telah menerima uang dari Tergugat II sebesar Rp197.500.000,- (seratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 30 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat adalah anak dari Husmi Zebua yang tinggal di tanjung Basung II;
- Bahwa Husmi Zebua merupakan kakak adek kandung dengan Tergugat I;
- Bahwa jual beli dilakukan saat Tergugat I sedang sakit stroke, dan sampai saat ini Tergugat I masih dalam kondisi sakit;
- Bahwa Tergugat I saat ini tinggal ditanah objek perkara, karena berdasarkan cerita Tergugat I, Tergugat I membeli rumah dari Tergugat II, dan sudah memberikan uang sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun rumahnya baru sampai pondasi, setelah itu Tergugat I yang melanjutkan Pembangunan rumahnya;
- Bahwa saat ini diatas tanah perkara terdapat pamphlet dilarang masuk yang dipasang oleh Tergugat I melalui laporan Polda;
- Bahwa berdasarkan cerita Datuak Palawan, Penggugat pernah menerima uang sebesar Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dari Datuak Palawan;
- Bahwa yang membangun diatas tanah perkara adalah Tergugat II, dimana Datuak Palawan bekerja kepada Tergugat II sebagai bagian keuangan, atas suruhan saksi;

2. **Saksi Ali Amran**, dibawah sumpah didepan persidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi yang menjadi objek dalam perkara ini adalah mengenai masalah jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa 1 (satu) lembar cek kosong senilai Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) diserahkan oleh datuak Palawan kepada Tergugat I dirumah Tergugat I sekitar tahun 2021;
- Bahwa cek kosong tersebut telah dilaporkan oleh Tergugat I ke Polda dan saksi merupakan salah satu saksi dari pelapor pada saat itu;
- Bahwa saat ini cek kosong tersebut sudah ditarik kembali oleh Datuak Palawan, dimana saksi yang mengambil cek tersebut dari Tergugat I, karena bermasalah, namun saksi tidak tahu apa masalah cek tersebut;
- Bahwa Datuak Palawan mengatakan dirinya adalah penyandang dana dari Tergugat II;
- Bahwa saksi melihat Penggugat menerima uang sebesar Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dari Datuak Palawan sebagai uang pembelian tanah pada tahun 2022, bertempat di warung saksi;
- Bahwa saksi tidak melihat apakah yang diserahkan oleh datuak Palwan tersebut merupakan uang, karena dibungkus dengan kertas plastik;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 31 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Datuak Palawan menyerahkan uang kepada Penggugat atas nama Tergugat II, karena Datuak Palawan bekerjasama dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dibeli oleh Tergugat II;
- Bahwa sebelum transaksi jual beli tanah saksi sudah kenal dengan Tergugat I yang dalam keadaan sakit stroke;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I ada hubungan anak dan bapak dimana ayah dari Penggugat yaitu Husmi Zebua kakak beradik kandung dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi kenal dengan Imran yang merupakan direktur dari PT. Yaumi Sukses Cemerlang (Tergugat II);

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan Gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor 08, tanggal 17 Maret 2021, yang telah diberi meterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotokopi Perjanjian Jual Beli, Nomor 11, tanggal 27 Oktober 2021, yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan dari Ramilis dan Harris Zebua, tanggal 08 Juli 2021, yang telah diberi materai cukup, tanpa diperlihatkan aslinya, diberi tanda bukti T.II-3;
4. Foto pemasangan plang diatas tanah objek perkara, yang telah diberi materai cukup, merupakan hasil print dari photo, diberi tanda bukti T.II-4;
5. Foto penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 8 tanggal 17 Maret 2021, oleh Ramilis, yang telah diberi materai cukup, merupakan hasil print dari photo, diberi tanda bukti T.II-5;
6. Foto penandatanganan Akta Jual Beli No. 11 tanggal 27 Oktober 2021, oleh Ramilis, yang telah diberi materai cukup, merupakan hasil print dari photo, diberi tanda bukti T.II-6;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 32 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut;

1. Gugatan Penggugat Kabur/obscuur libel;

Bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dalam eksepsi angka 1 mendalilkan gugatan Penggugat Konvensi kabur karena:

1. Tidak mencantumkan alasan dan dasar gugatan apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan wanprestasi;
2. Dalam posita gugatan juga tidak jelas hubungan Penggugat dengan Tergugat I;
3. Batas-batas objek sengketa tidak jelas;
4. Fundamentum pentendi angka 10 dan 13 gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;

Sedangkan Penggugat Konvensi dalam repliknya mendalilkan yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah mengenai pelunasan jual-beli tanah milik bersama Penggugat dan Tergugat I, dimana Tergugat I telah menerima uang pembayaran sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) dari Tergugat II, dimana Penggugat sebagai orang yang juga berhak atas tanah tersebut tidak menerima bagian;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati gugatan Penggugat Konvensi menurut pendapat Majelis Hakim Gugatan Penggugat Konvensi telah jelas dan cermat menerangkan pokok gugatannya yaitu mengenai jual beli sebidang tanah milik bersama antara Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 08 tanggal 17 Maret 2021, yang dibuat dihadapan Notaris Yulheri Alioes, S.H., kemudian diperbarui dengan Akta Perjanjian Jual Beli No. 11 tanggal 27 Oktober 2021, yang dibuat dihadapan Notaris Irmaida, S.H., dimana Tergugat Konvensi II telah melakukan pembayaran uang muka pembelian tanah tersebut sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) kepada Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa namun Penggugat Konvensi juga mendalilkan setelah menerima uang pembayaran tanah dari Tergugat II Konvensi, Tergugat I Konvensi tidak mau menyerahkan sebagian dari uang pembayaran tanah yang telah diterimanya dari Tergugat II Konvensi tersebut kepada Penggugat Konvensi,

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 33 dari 50



sehingga Penggugat Konvensi mengajukan gugatan terhadap para Tergugat Konvensi dengan kualifisir telah melakukan perbuatan cidera janji;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan gugatan Penggugat Konvensi, Majelis melihat gugatan Penggugat Konvensi sudah jelas dan terang mengenai perbuatan Para Tergugat Konvensi, yang cidera janji kepada Penggugat Konvensi, dimana hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi adalah sebagai pemilik sebidang tanah (penjual) yang dijual kepada Tergugat II Konvensi sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis menilai tidak terdapat kekaburan dalam gugatan Penggugat Konvensi, maka eksepsi angka 1 Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak beralasan hukum, maka Majelis Hakim tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat prematur

Bahwa Tergugat I Konvensi mendalilkan gugatan Penggugat Konvensi prematur, pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi adalah secara bertahap, setiap kali terjadi akad jual beli rumah, maka Tergugat II Konvensi akan memasukkan uang pembayaran ke rekening Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi, namun saat ini tanah yang diperjualbelikan sedang terjadi masalah hukum antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi, dimana Tergugat II Konvensi telah mengelabui Tergugat I Konvensi dalam transaksi jual beli tersebut, dengan tidak memenuhi prestasinya dalam membayar harga tanah aquo;

Sementara Penggugat Konvensi dalam repliknya telah mendalilkan, ada permasalahan hukum antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi, karena Tergugat I Konvensi telah menerima uang pembayaran sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) dari Tergugat II Konvensi, namun tidak pernah dibagi dengan Penggugat Konvensi selaku pihak yang juga memiliki hak atas tanah yang dijual;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi angka 2 tersebut Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa setelah Majelis mencermati gugatan Penggugat Konvensi dan eksepsi Tergugat I Konvensi, Majelis berpendapat untuk mengetahui apakah ada persoalan hukum antara Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi, dan apakah Tergugat I Konvensi telah menerima uang pembayaran tanah sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) dari Tergugat II Konvensi dan apakah benar Penggugat Konvensi juga memiliki hak atas tanah yang dijual tersebut sehingga perbuatan Tergugat I Konvensi yang tidak memberikan hak Penggugat Konvensi sesuai perjanjian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan suatu perbuatan cidera janji, menurut hemat Majelis terhadap permasalahan yang demikian, sudah memasuki ranah pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam pemeriksaan persidangan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat eksepsi angka 2 Tergugat I Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa Tergugat I Konvensi dalam eksepsi angka 3 mendalilkan gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak menjadikan Notaris Yulheri Alioes, SH, dan Notaris Irmaida, SH., M.Kn. sebagai pejabat yang membuat akta perjanjian jual beli yang saat ini dipersengketakan oleh Penggugat dengan para Tergugat, serta Yusmaidi Datuak Palawan sebagai orang yang membangun rumah diatas tanah objek perkara;

Sementara Penggugat dalam repliknya telah mendalilkan, Penggugat tidak perlu menggugat Yoelheri alioes, SH., dan Irmaida SH., M.Kn serta Yusmaidi DT. Palawan, karena yang menjadi pokok gugatan Penggugat adalah masalah hak bagian Penggugat atas uang hasil penjualan tanah sebagaimana dimaksudkan dalam SHM No. 2479/Nagari Sungai Buluh, Surat Ukur tanggal 14 April 2015 No. 00310/2015 seluas 15.720 m², bukan mengenai keabsahan surat jual beli yang dilegitimasi dihadapan Notaris dan juga bukan mengenai keberadaan bangunan yang diatas tanah dimaksud;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi angka 3 tersebut Majelis pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan Penggugat adalah orang yang merasa haknya telah dilanggar oleh seseorang, sehingga untuk mempertahankan haknya tersebut Penggugat mengajukan gugatan terhadap orang yang dirasa telah melanggar haknya tersebut dalam suatu gugatan ke Pengadilan, sehingga dengan demikian Majelis berpendapat bahwa untuk menentukan siapa yang akan digugat dalam suatu gugatan perdata merupakan kewenangan dari Penggugat, karena Penggugat yang lebih memahami dan mengetahui pihak yang dirasa telah melanggar haknya;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* yang menjadi pokok gugatan adalah Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi adalah sebagai pemilik atas sebidang tanah sebagaimana dimaksudkan dalam SHM No. 2479/Nagari Sungai Buluh, Surat Ukur tanggal 14 April 2015 No. 00310/2015 seluas 15.720 m² yang telah dijual oleh Penggugat Konvensi bersama dengan Tergugat I Konvensi kepada Tergugat II Konvensi, dimana Penggugat Konvensi juga mendalilkan Tergugat II Konvensi telah menerima uang pembayaran tanah tersebut sebesar

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 35 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) dari Tergugat II Konvensi, dan Penggugat Konvensi merasa telah dirugikan oleh perbuatan Tergugat I Konvensi yang tidak mau menyerahkan sebagian uang pembelian tanah tersebut kepada Penggugat Konvensi sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya;

Menimbang bahwa dengan demikian Majelis Hakim menilai perkara a quo timbul dari perjanjian jual beli tanah yang telah dibuat oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi, dihadapan Notaris Yulheri Alioes dan Irmaida, sehingga sesuai ketentuan pasal 1340 KUHPdata, yang menyatakan *persetujuan hanya mengikat atau berlaku bagi pihak yang membuatnya*, maka menurut hemat Majelis Notaris Yulheri Alioes dan Notaris Irmaida selaku orang yang menyaksikan pembuatan surat perjanjian tersebut tidak harus dijadikan sebagai Tergugat dalam perkara aquo. Demikian juga halnya dengan Yusmaidi Datuak Palawan sebagai orang yang membangun rumah diatas tanah yang telah dijual oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi kepada Tergugat II Konvensi, karena yang menjadi permasalahan gugatan Penggugat Konvensi bukan mengenai kepemilikan tanahnya, namun perbuatan Tergugat I Konvensi yang tidak mau memberikan uang penjualan tanah yang dirasa Penggugat Konvensi sebagai haknya, serta perbuatan Tergugat II Konvensi yang tidak membayar uang sisa pembelian tanah dimaksud;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat eksepsi angka 3 Tergugat I Konvensi tidak berdasarkan hukum, maka dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi selaku penjual dengan Tergugat II Konvensi selaku pembeli atas sebidang tanah yang terletak di Kenagarian Sungai Buluh, Kecamatan Batang Anai Kabupaten Padang Pariaman, seluas 15.720 M² dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2479/Nagari Sungai Buluh, Surat ukur tanggal 14 April 2015 No. 00310/2015 atas nama pemegang hak Usmi Zebua dan Ramilis, yang kemudian karena Usmi Zebua telah meninggal dunia maka tanah dimaksud diturun wariskan kepada anaknya yang bernama Harris Zebua, dan SHM No. 2479/Nagari Sungai Buluh, Surat ukur tanggal 14 April 2015 No. 00310/2015 dirubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 544/Nagari Sungai Buluh atas nama pemegang Ramilis dan Harris Zebua;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 36 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa transaksi jual beli dilakukan oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi pada tanggal 17 Maret 2021 dihadapan Notaris Yulher Alioes, SH., dengan Akta Perjanjian Jual Beli No. 08, dengan total harga keseluruhan sebesar R3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah), yang kemudian diperbaharui dengan Akta Perjanjian Jual beli No. 11, yang dibuat dihadapan Notaris Irmaida, SH., M.Kn, pada tanggal 27 Oktober 2021, dengan total harga keseluruhan menjadi Rp3.144.000.000,- (tiga milyar seratus empat puluh empat juta rupiah), lalu setelah transaksi jual beli oleh Tergugat II Konvensi SHGB No. 544/Nagari Sungai Buluh tersebut dipecah menjadi 95 kavling atas nama Tergugat II Konvensi;

Bahwa sebelum transaksi jual beli tanah dengan alas hak SHGB No. 544/Nagari Sungai Buluh tersebut dilakukan antara Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi dihadapan Tergugat II Konvensi dan Notaris Irmaida telah sepakat separoh dari harga tanah tersebut yaitu sebesar Rp1.572.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta rupiah) merupakan bagian Penggugat Konvensi bersama seluruh ahli waris Alm. Usmi Zebua;

Bahwa pihak Tergugat II Konvensi telah melakukan pembayaran uang muka harga tanah kepada Tergugat I Konvensi sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) sementara sisanya sebesar Rp1.960.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat II Konvensi dengan cara bertahap setiap terjadi transaksi atas kavlingan rumah sebanyak 29 (dua puluh sembilan) kavling yang dibangun oleh Tergugat II Konvensi diatas tanah yang dijual, dengan cara mentransfer ke Rekening Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi pada Bank Nagari Lubuk Alung. Akan tetapi Tergugat I Konvensi tidak pernah menyerahkan sebagian uang muka pembayaran tanah yang telah diterimanya dari Tergugat II Konvensi, kepada Penggugat Konvensi sedangkan Tergugat II Konvensi juga tidak pernah mentransfer sisa pembayaran harga tanah Penggugat dan Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Konvensi;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi tidak pernah ada kesepakatan mengenai uang hasil penjualan tanah akan dibagi dua dimana Penggugat Konvensi mendapat sebesar Rp1.572.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh dua juta rupiah), dimana bagian Penggugat Konvensi atas harga tanah yang dijual kepada Tergugat II Konvensi hanya sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), karena atas harga tanah tersebut ada hak Nagari yang harus dikeluarkan sesuai kesepakatan yang

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 37 dari 50

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

telah dibuat dahulu, dan biaya pengurusan tanah tersebut ditanggulangi oleh Tergugat I Konvensi;

Bahwa Tergugat II Konvensi tidak pernah menerima uang muka pembayaran tanah sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) dari Tergugat II Konvensi, Tergugat I Konvensi hanya menerima uang pembayaran tanah dari Tergugat II Konvensi sebesar Rp388.000.000,- (tiga ratus delapan puluh delapan juta rupiah), bahkan Tergugat I Konvensi merasa telah ditipu oleh Tergugat II Konvensi dengan memberikan cek kosong kepada Tergugat I Konvensi untuk pembayaran tanah aquo, yang saat ini telah dilaporkan ke Polda Sumbar, dan Tergugat I Konvensi telah mengajukan blokir atas Sertipikat tanah aquo kepada Tergugat III Konvensi, dan menutup jalan akses masuk kelokasi tanah, supaya Tergugat II Konvensi tidak semena-mena mengerjakan proyek diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai pada dasarnya Tergugat II Konvensi bersedia dan siap untuk melakukan pembayaran hutang piutang sebagaimana telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 11 yang dibuat dihadapan Notaris Irmaida, SH., M.Kn. guna memenuhi kewajibannya, namun dihalang-halangi oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi dengan cara mengajukan pemblokiran kepada Tergugat III Konvensi dan Bank Nagari Sumatera Barat, sehingga menghambat pekerjaan pembangunan Tergugat II Konvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan permasalahan tersebut diatas, maka yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar Tergugat I Konvensi telah melakukan perbuatan cidera janji kepada Penggugat Konvensi dengan cara tidak menyerahkan sebagian uang muka pembayaran tanah yang telah diterimanya dari Tergugat II Konvensi sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi;
2. Apakah benar Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan cidera janji kepada Penggugat Konvensi dengan tidak melakukan pembayaran sisa harga tanah yang dbeli dari Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai pokok persengketaan antara para pihak;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat Konvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat Konvensi berkewajiban

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 38 dari 50

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

untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Para Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian perkara perdata, Hakim terlebih dahulu berupaya untuk menemukan kebenaran secara formal yaitu melalui bukti-bukti tertulis dan baru kemudian berupaya mencari kebenaran materiil berdasarkan keterangan Saksi-saksi;

Bahwa selanjutnya Majelis, akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat I Konvensi yang tidak mau menyerahkan sebagian uang muka pembayaran tanah yang telah diterimanya dari Tergugat II Konvensi sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi adalah perbuatan wanprestasi ?;

Menimbang bahwa, yang dimaksud dengan Wanprestasi atau perbuatan cidera atau ingkar janji (*breach of contract*) berasal dari bahasa Belanda yang artinya “prestasi” yang buruk dari seorang debitur (atau orang yang berhutang) dalam melaksanakan suatu perjanjian;

Bahwa wanprestasi/ingkar janji dapat berupa:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi untuk dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, namun tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
3. Melaksanakan apa yang diperjanjikan, namun terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Bahwa wanprestasi lahir/timbul dari adanya suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan perjanjian antara para Penggugat konvensi dengan para Tergugat konvensi apakah sah secara hukum atau tidak?, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa perjanjian menurut pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih, dimana untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya suatu persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang halal;

Bahwa pasal 1338 KUHPerdata menjelaskan suatu perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 39 dari 50

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa syarat ini bersifat kumulatif, dimana suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi semua syarat yang ditentukan pasal 1320 KUHPdata;

Bahwa dua syarat yang pertama, dapat dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai orang-orangnya atau subyek hukum yang melakukan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena keduanya berkaitan dengan perjanjiannya itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan meneliti, mengkaji dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang Majelis anggap relevan untuk membuktikan dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan bukti P-9 dan bukti saksi-saksi atas nama 1. Anggi Pratama dan 2. Neneng Hasanah;

Bahwa berdasarkan bukti **P-2**, yang setelah Majelis cermati ternyata sama dengan bukti **T.2-1**, diketahui bahwa pada hari Rabu tanggal 17 maret 2021, Tergugat I dan Penggugat telah sepakat dihadapan Notaris Yulheri Alioes, untuk menjual tanahnya yang terletak di Kenagarian Sungai Buluh, Kecamatan Batang Anai Kabupaten Padang Pariaman, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 544/Nagari Sungai Buluh Surat Ukur tanggal 14 April 2015 No.00310/2015, seluas 15.720 M², atas nama pemegang Ramilis dan Harris Zebua (vide: **bukti P-1**) kepada Tergugat II dengan harga sebesar Rp3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah), untuk selanjutnya berdasarkan bukti **P-3** yang setelah Majelis cermati ternyata sama dengan bukti **T.2-2**, diketahui bahwa pada hari Rabu tanggal 27 Oktober 2021 Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi kembali membuat kesepakatan dengan Tergugat II Konvensi dihadapan Notaris Irmaida untuk memperbaharui perjanjian mengenai jual beli tanah yang terletak di Kenagarian Sungai Buluh, Kecamatan Batang Anai Kabupaten Padang Pariaman, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 544/Nagari Sungai Buluh Surat Ukur tanggal 14 April 2015 No.00310/2015, seluas 15.720 M², atas nama pemegang Ramilis dan Harris Zebua (vide: **bukti P-1**) tersebut dengan harga menjadi Rp3.144.000.000,- (tiga milyar seratus empat puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan telah diperbaharuinya surat perjanjian jual beli tanah aquo oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi, maka menurut hemat Majelis hal ini berimplikasi hukum kepada Akta Jual Beli No. 08 tanggal 17 Maret 2021 (**P-2** similar **T.2-1**) dinyatakan tidak berlaku lagi untuk selanjutnya penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 40 dari 50

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

Konvensi telah mengikatkan diri dalam perjanjian sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Jual Beli No. 11, tanggal 27 Oktober 2021, yang dibuat dihadapan Notaris Irmaida (**P-3** similar **T.2-2**);

Menimbang, bahwa bukti **P-3** similar **T.2-2**, dibuat dihadapan Notaris Irmaida, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bukti **P-3** similar **T.2-2** dikategorikan sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, tentang apa yang terdapat didalam akta tersebut, selama pihak lawan tidak mampu membuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dan meneliti dengan seksama bukti **P-3** similar **T.2-2**, diketahui perjanjian yang telah disepakati oleh pihak para pihak merupakan perjanjian bersyarat, dimana dalam pasal 1, Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi selaku pihak pertama (penjual) telah menjual tanahnya kepada Tergugat II Konvensi selaku pihak kedua (pembeli) dengan harga Rp3.144.000.000,- (tiga milyar seratus empat puluh empat juta rupiah), dimana pihak kedua baru menyerahkan pembayaran uang tanah sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah), dan sisa pembayaran yang harus dilunasi oleh pihak kedua kepada pihak pertama adalah sebesar Rp1.960.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah), untuk selanjutnya sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 perjanjian a quo memperjanjikan pembayaran sisa uang jual beli tanah sebesar Rp1.960.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah) akan dilakukan secara bertahap yaitu saat pencairan/penandatanganan akad kredit atas 29 (dua puluh sembilan) kavlingan atas tanah tersebut diatas, maka pihak kedua akan membayar kepada pihak pertama dengan nilai Rp67.586.207,-/unit (enam puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh enam ribu dua ratus tujuh rupiah perunit), dengan cara dibayar langsung kerekening atas nama pihak pertama yaitu:

- Rekening BRI Unit Pasar Usang Pariaman No. 5491-01-012619-53-0 atas nama Ramilis;
- Rekening BNI Cabang Lubuk Alung No. 1298602509 / Rekening BTN Cabang Ulak Karang No. 00105-01-0-010663-5 / Rekening Bank Nagari Lubuk Alung No. 1700.0210.31928-2 semuanya atas nama Harris Zebua;

Menimbang, berdasarkan bukti **P-5** yang bersesuaian dan didukung oleh keterangan saksi Anggi Pratama dan Neneng Hasanah yang menerangkan, saat ini terhadap rumah yang dibangun diatas tanah a quo telah ada yang diakad kreditkan oleh Tergugat II Konvensi dengan pihak lain, namun Tergugat II Konvensi telah wanprestasi karena tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sisa pembayaran tanah kepada Penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan,

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 41 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Penggugat Konvensi melalui kuasanya yaitu Neneng Hasanah S.H., (vide: bukti **P-6**) telah mengajukan pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 544/Nagari Sungai Buluh ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Padang Pariaman dan Bank Nagari Cabang Lubuk Alung pada tanggal 26 September 2022 (vide: bukti **P-7** dan **P-8**);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-9**, yang bersesuaian dengan keterangan saksi Neneng Hasanah dan Anggi Pratama, diketahui saat ini diatas tanah dengan alas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 544/Nagari Sungai Buluh setelah dipecah menjadi 92 (sembilan puluh dua) persil Hak Guna Bangunan, dan saat ini masih tersisa kavlingan rumah sebanyak 45 (empat puluh lima) unit yang belum akad kredit untuk dijadikan pembayaran sisa uang pembelian tanah oleh Tergugat II Konvensi kepada Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana terurai diatas, Majelis menilai telah menjadi suatu fakta-fakta hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa tanah yang berlokasi di Kanagarian Sungai Buluh Kecamatan Batang Anai Kabupaten Padang Pariaman, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0. 544/Nagari Sungai Buluh, Surat Ukur tanggal 14 April 2015 seluas 15.720M² (lima belas ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi) merupakan milik Ramilis (Tergugat I Konvensi) dan Harris Zebua (Penggugat Konvensi);
2. Bahwa tanah tersebut telah dijual oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi kepada Tergugat II Konvensi, dengan harga total sebesar Rp3.144.000.000,- (tiga milyar seratus empat puluh empat juta rupiah);
3. Bahwa terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0. 544/Nagari Sungai Buluh, Surat Ukur tanggal 14 April 2015 seluas 15.720M² (lima belas ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), telah dilakukan pemecahan oleh Tergugat II menjadi 95 (sembilan puluh lima) persil atas nama Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat II Konvensi telah melakukan pembayaran harga tanah sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah), dimana sisa pembayaran tanah sebesar Rp1.960.000.000,- (satu milyar sembilan ratus enam puluh juta rupiah) akan dilakukan oleh Tergugat II Konvensi secara bertahap sebesar Rp67.586.207,- (enam puluh tujuh juta lima ratus delapan puluh enam ribu dua ratus tujuh puluh rupiah) setiap ada transaksi atas 29 (dua puluh sembilan) kavlingan rumah diatas tanah aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dan fakta persidangan sebagaimana terurai diatas, tidak ternyata adanya perjanjian antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi mengenai pembagian uang hasil penjualan

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 42 dari 50

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

tanah dengan alas hak SHGB No. 554/Nagari Sungai Buluh atas nama Ramilis dan Harris Zebua, demikian juga halnya dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Irmaida, tidak ternyata adanya klausul yang menyebutkan bahwa separoh yang telah dibayarkan oleh Tergugat II Konvensi sebagai hasil penjualan tanah aquo akan diberikan oleh Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Konvensi, dalam perjanjian aquo hanya menyebutkan baru menyerahkan pembayaran uang sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah);

Menimbang, bahwa meskipun tidak ternyata adanya perjanjian antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi mengenai pembagian uang hasil penjualan tanah aquo, namun dengan melihat alas hak SHGB No. 554/Nagari Sungai Buluh atas nama Ramilis dan Harris Zebua, (vide: bukti **P-1**) dan sebagaimana tertuang dalam akta jual beli (bukti **P-3** similar **T.2-2**) yang menjadi pihak pertama (penjual) yang tidak lain adalah Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi, dan telah pula menjadi fakta dalam persidangan, maka menurut hemat Majelis Penggugat Konvensi memiliki hak atas hasil penjualan tanah aquo, namun karena tidak ternyata sebelumnya ada perjanjian antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi mengenai pembagian uang hasil penjualan tanah aquo, maka Majelis berpendapat perbuatan Tergugat I Konvensi yang tidak menyerahkan sebagian uang muka pembayaran tanah aquo kepada Penggugat Konvensi tidak dapat dikwalifisir sebagai wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan cidera janji kepada Penggugat Konvensi dengan tidak melakukan pembayaran sisa harga tanah yang dibeli dari Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai diatas, Majelis berpendapat perjanjian yang telah disepakati oleh penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II Konvensi, merupakan perjanjian bersyarat yang pelaksanaannya digantungkan kepada terjualnya 29 (dua puluh sembilan) unit rumah yang dibangun oleh Tergugat II Konvensi diatas tanah aquo, namun Majelis tidak melihat adanya batas waktu pembayaran yang harus dilakukan oleh Tergugat II Konvensi, dan dalam perjanjian tidak pula menentukan secara spesifik dan tegas mengenai 29 (dua puluh sembilan) unit kavlingan rumah yang akan dijadikan sebagai pembayaran sisa pembelian tanah oleh Tergugat II Konvensi kepada Penggugat Konvensi, dimana saat ini diatas tanah aquo berdasarkan keterangan saksi Neneng Hasanah dan Anggi Pratama masih tersisa 45 (empat puluh lima) unit kavlingan rumah yang belum diakad kreditkan, sehingga menurut hemat Majelis masih terlalu dini (*prematur*) untuk menyatakan Tergugat II Konvensi telah melakukan wanprestasi,

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 43 dari 50

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

karena Tergugat II Konvensi masih memiliki kesempatan untuk melakukan pembayaran sisa pembelian tanah yang belum dibayar kepada Penggugat Konvensi dari penjualan 45 (empat puluh lima) unit kavlingan rumah yang belum diakad kreditkan, sesuai dengan yang telah diperjanjikan, maka perbuatan Tergugat II Konvensi yang belum membayar sisa harga pembelian tanah kepada Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi belum dapat dikwalifisir sebagai wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, maka Majelis berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya tidak perlu Majelis pertimbangan lagi, sehingga terhadap gugatan Penggugat Konvensi beralasan hukum Majelis menyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSI I;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi, kepada Penggugat Konvensi dan Tergugat II Konvensi, maka untuk selanjutnya Tergugat I Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi I, sedangkan Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat I Rekonvensi I dan Tergugat II disebut sebagai Tergugat II Rekonvensi I, atau disebut juga sebagai Para Tergugat Rekonvensi I;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi I adalah mengenai jual beli sebidang tanah milik Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat I Rekonvensi I yang terletak di Nagari Sungai Buluh Kecamatan Batang Anai Kabupaten Padang Pariaman, dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 544/Nagari Sungai Buluh seluas 15.720 M² (lima belas ribu tujuh artus dua puluh meter persegi) atas nama Ramilis dan Harris Zebua, yang telah dijual kepada Tergugat II Rekonvensi I, seharga Rp. 3.144.000.000,- (tiga milyar seratus empat puluh empat juta rupiah), sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Jual Beli No 08 tanggal 7 Maret 2021, yang dibuat dihadapan Notaris Yulheri Alioes;

Bahwa Penggugat Rekonvensi I baru menerima uang pembayaran dari Tergugat II Rekonvensi I sebesar Rp230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah), dan Tergugat II Rekonvensi I telah wanprestasi dengan tidak menunaikan seluruh prestasinya berupa sisa pembayaran jual beli tanah dari Tergugat II Rekonvensi I kepada Penggugat Rekonvensi I sebesar Rp2.914.000.000,- (dua milyar sembilan ratus empat belas juta rupiah), yang belum dibayarkan sampai saat ini;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 44 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat I Rekonvensi I dalam repliknya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan Penggugat Rekonvensi I kabur karena tidak jelas kepada siapa Gugatan Rekonvensi I diajukan, dimana gugatan rekonvensi I diajukan kepada pihak Penggugat Konvensi bukan kepada Tergugat Konvensi, dan gugatan rekonvensi I yang diajukan kepada Tergugat I Konvensi harus diajukan dalam bentuk gugatan tersendiri;

Menimbang bahwa berdasarkan permasalahan tersebut diatas, maka yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat Rekonvensi I dengan Para Tergugat Rekonvensi I adalah sebagai berikut:

1. Apakah Tergugat II Rekonvensi I telah ingkar janji (*wan prestasi*) kepada Penggugat Rekonvensi I, karena tidak membayar sisa uang pembayaran jual beli tanah SHGB No 544/Nagari Sungai Buluah sebesar Rp2.914.000.000,- (dua milyar sembilan ratus empat belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Majelis teliti dan cermati dengan seksama, pokok persengketaan antara Penggugat Rekonvensi I dengan Para Tergugat Rekonvensi I prinsipnya adalah relatif sama dengan pokok persengketaan dalam Gugatan Konvensi, yaitu mengenai perbuatan *wan prestasi* terhadap perjanjian jual beli tanah SHGB No 544/Nagari Sungai Buluah antara Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat I Rekonvensi I dengan Tergugat II Rekonvensi I. Perjanjian mana telah Majelis pertimbangkan dalam pertimbangan hukum pada Gugatan Konvensi diatas, maka untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan dalam gugatan Rekonvensi I, dimana perbuatan Tergugat II Rekonvensi I yang belum membayar uang sisa penjualan tanah SHGB No 544/Nagari Sungai Buluh, Kecamatan Batang Anai Kabupaten Padang Pariaman belum dapat dikwalifisir sebagai *wan prestasi*;

Menimbang, oleh karena perbuatan Tergugat II Rekonvensi I yang belum membayar uang sisa penjualan tanah SHGB No 544/Nagari Sungai Buluah, belum dapat dikwalifisir sebagai *wan prestasi*, maka Penggugat Rekonvensi I tidak dapat membuktikan dalil pokok persengketaan gugatan Rekonvensi, sehingga terhadap petitum selain dan selebihnya dari gugatan Rekonvensi I tidak relevan untuk Majelis Pertimbangkan, dan beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Rekonvensi I ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSI II;

Dalam Provisi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi II mengajukan permohonan provisi untuk memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi II menghentikan/mencabut seluruh pemblokiran ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 45 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Bank Nagari Sumatera Barat serta plank yang terpancang dilokasi tanah yang dibeli Penggugat Rekonvensi II dari Para Tergugat Rekonvensi II;

Menimbang, bahwa gugatan provisi merupakan permintaan para pihak agar sementara diadakan suatu tindakan pendahuluan, guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan, yang berarti bahwa gugatan provisi tidak termasuk dalam pokok perkara, maka diputus dalam suatu putusan sela;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Majelis tidak pernah menjatuhkan putusan sela terhadap gugatan provisi Penggugat Rekonvensi II, maka Majelis berpendapat gugatan provisi Penggugat Rekonvensi II tidak relevan untuk dikabulkan dan dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat II Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi, kepada Tergugat I Konvensi dan Penggugat Konvensi, maka untuk selanjutnya Tergugat II Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi II, sedangkan Tergugat I Konvensi disebut sebagai Tergugat I Rekonvensi II dan Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat II Rekonvensi II, atau disebut juga sebagai Para Tergugat Rekonvensi II;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi II pada pokoknya adalah mengenai jual beli tanah milik para Tergugat Rekonvensi II yang terletak di Nagari Sungai Buluh Kecamatan Batang Anai Kabupaten Padang Pariaman, dengan alas Hak berupa Sertipikat hak Milik No. 2479/Nagari Sungai buluh, Surat ukur tanggal 14 April 2015 No. 00310/2015 seluas 15.720 M² (lima belas ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), dengan Pengikatan Jual Beli No. 8 yang dibuat dihadapan Notaris Yulheri Alioes, seharga Rp3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah), terhadap Pengikatan Jual Beli mana kemudian dirubah dengan Perjanjian jual beli No. 11 yang dibuat dihadapan Notaris Irmaida, seharga Rp3.144.000.000,- (tiga milyar seratus empat puluh empat juta rupiah);

Bahwa dalam Pasal 3 perjanjian jual beli No. 11 terdapat klausul "*pihak pertama menyetakan pula kepada pihak kedua bahwa tanah yang menjadi perbuatan hukum perjanjian ini bukan merupakan sebidang tanah yang menjadi sengketa baik didalam maupun diluar Pengadilan, maka selanjutnya pihak pertama menjamin dan bertanggungjawab penuh baik dari sisi hukum dan materi, apabila dikemudian hari tanah tersebut terjadi sesuatu kasus hukum, maka pihak pertama akan menyelesaikan persoalan tersebut, dan apabila ada kerugian yang ditimbulkan baik secara hukum maupun materi, maka pihak pertama akan menanggung seluruh biaya yang ditimbulkan karenanya*", namun saat Penggugat Rekonvensi II melakukan Pembangunan diatas tanah aquo, tanah tersebut digugat di Pengadilan tata Usaha

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 46 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Padang dengan Nomor Perkara 37/G/2021/PTUN.PDG sampai ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, dengan Nomor Perkara 134/B/2022/PT.TUN.MDN, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi II;

Bahwa setelah menerima uang dari Penggugat Rekonvensi II sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah) Para Tergugat Rekonvensi II melakukan pemblokiran dan memasang plank yang bertuliskan larangan masuk dan beraktifitas diatas tanah yang telah dibeli, sehingga menghambat dan menghentikan pekerjaan pembangunan yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi II, baik secara moril maupun materil;

Menimbang, bahwa Tergugat I Rekonvensi II dalam dupliknya telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya mengenai Tergugat I Rekonvensi II tidak pernah menerima uang sebesar Rp1.184.000.000,- (satu milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah);

Bahwa Akta Jual Beli No. 11 yang dibuat dihadapan Notaris Irmaida adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, dimana saat penandatanganan Akta Jual Beli No. 11, kondisi Tergugat I Rekonvensi II sedang dalam keadaan sakit penyumbatan syaraf otak hingga susah berfikir dan menganalisa, lalu disuruh menandatangani Akta Jual Beli No. 11 yang isinya tidak dibaca oleh Notaris maupun Penggugat Rekonvensi II;

Menimbang bahwa Tergugat II Rekonvensi II dalam repliknya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai biaya yang timbul akibat perkara Gugatan di Pengadilan tata Usaha Negara Padang dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, telah dieliminir melalui Akta Notarial No. 11 tanggal 27 Oktober 2021, karena Gugatan diajukan tanggal 29 September 2021, yang berarti lebih dahulu dari Akta Notarial No. 11 yang dibuat tanggal 27 Oktober 2021. Sedangkan Tergugat II Rekonvensi II melakukan pemblokiran dan mengajukan Gugatan Konvensi aquo disebabkan Penggugat Rekonvensi II tidak kunjung merealisasikan pelunasan pembayaran pembelian tanah sebagaimana yang disepakati dalam Akta Notarial No. 11;

Menimbang bahwa berdasarkan permasalahan tersebut diatas, maka yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat Rekonvensi II dengan Para Tergugat Rekonvensi II adalah sebagai berikut:

1. Apakah Para Tergugat Rekonvensi II telah wan prestasi kepada Penggugat Rekonvensi II, karena tidak mau menanggung biaya yang timbul akibat sengketa tanah aquo pada Pengadilan Tata Usaha Negara Padang dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Medan;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 47 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Rekonvensi II telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.2-1 sampai dengan T.2-6;

Bahwa berdasarkan bukti **T.2-1**, yang setelah Majelis cermati ternyata sama dengan bukti **P-2**, diketahui bahwa pada hari Rabu tanggal 17 maret 2021, Tergugat I dan Penggugat Rekonvensi II telah sepakat dihadapan Notaris Yulheri Alioes, untuk membeli tanah yang terletak di Kenagarian Sungai Buluh, Kecamatan Batang Anai Kabupaten Padang Pariaman, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 544/Nagari Sungai Buluh Surat Ukur tanggal 14 April 2015 No.00310/2015, seluas 15.720 M², atas nama pemegang Ramilis dan Harris Zebua milik Para Tergugat Rekonvensi II dengan harga sebesar Rp3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah), untuk selanjutnya berdasarkan bukti **T.2-2** yang setelah Majelis cermati ternyata sama dengan bukti **P-3**, diketahui bahwa pada hari Rabu tanggal 27 Oktober 2021 Penggugat Rekonvensi II dan Para Tergugat Rekonvensi II kembali membuat kesepakatan dihadapan Notaris Irmaida untuk memperbaharui perjanjian mengenai jual beli tanah yang terletak di Kenagarian Sungai Buluh, Kecamatan Batang Anai Kabupaten Padang Pariaman, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 544/Nagari Sungai Buluh Surat Ukur tanggal 14 April 2015 No.00310/2015, seluas 15.720 M², atas nama pemegang Ramilis dan Harris Zebua tersebut dengan harga menjadi Rp3.144.000.000,- (tiga milyar seratus empat puluh empat juta rupiah), dimana dalam Pasal terdapat klausul bahwa Para Tergugat Rekonvensi II menjamin tanah yang dijual kepada Penggugat Rekonvensi tidak dalam kondisi bersengketa, klausul mana bersesuaian dengan pernyataan Para Tergugat Rekonvensi II seperti tertuang dalam bukti **T.2-3**;

Bahwa berdasarkan bukti **T.2-4** sampai dengan bukti **T.2-6**, masing-masing merupakan bukti yang menunjukkan kondisi diatas tanah saat ini yang sedang terpasang plang larangan masuk dan beraktifitas diatas tanah tersebut yang dipasang oleh Tergugat I Rekonvensi II, dan kondisi Tergugat I Rekonvensi II pada saat menandatangani perjanjian jual beli dengan Penggugat Rekonvensi II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi II tersebut, menurut hemat Majelis belum mampu untuk membuktikan adanya wan prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi II, yang disebabkan adanya gugatan atas tanah aquo pada Pengadilan Tata Usaha Negara Padang dengan Nomor Perkara 37/G/2021/PTUN.PDG sampai ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan, dengan Nomor Perkara 134/B/2022/PT.TUN.MDN, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, karena Penggugat Rekonvensi II

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 48 dari 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah mengajukan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Padang maupun Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Medan sebagai bukti dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai diatas, Majelis berpendapat Penggugat Rekonvensi II tidak bisa membuktikan dalil pokok gugatannya, maka terhadap petitum gugatan Penggugat Rekonvensi II untuk selain dan selebihnya tidak relevan untuk Majelis pertimbangan dan dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana terurai diatas, Gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan ditolak seluruhnya, maka Penggugat Konvensi harus dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Peradilan Umum dan Reglement Buitengewesten (RBg), serta dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I ;

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI I;

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi I untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI II;

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.690.000,- (satu juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pariaman pada hari Rabu tanggal 16 Agustus 2023, oleh kami Zulfadly, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Dewi Yanti, S.H., dan Feri Anda, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri Desmawati, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis tanggal 24 Agustus 2023;

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 49 dari 50

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

HAKIM ANGGOTA.

HAKIM KETUA.

d.t.o

d.t.o

Dewi Yanti, S.H.,

Zulfadly, S.H., M.H.

d.t.o

Feri Anda, S.H., M.H.

Panitera Pengganti.

d.t.o

Desmawati, S.H.,

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Pemberkasan	Rp. 70.000,-
3. PNBP Panggilan pertama	Rp. 40.000,-
4. Panggilan	Rp.1.530.000,-
5. Materai	Rp. 10.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 1.690.000,-

Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Pmn Halaman 50 dari 50