



**PUTUSAN**  
**Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**USMAN**, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di jalan/ Gang Pendidikan Rt. 012/ Rw. 003, Desa Sungai Nipah, Kecamatan Siantan, Kabupaten Mempawah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Dodi Michael Hertanto Damanik, SH** dan kawan, pekerjaan Advokat, berkantor pada kantor Advokat Dodi Michael Hertanto Damanik, SH, & Partners, beralamat di Jalan Dr. Wahidin No. 6 Kelurahan Sui Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 23 April 2021 sebagai **Penggugat**;

Lawan

1. **HERPIYANTO**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di jalan HM. Suwignyo Gang Sabar Nomor. 14 Rt. 002/ Rw. 016, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**.
2. **MERRI**, jenis kelamin perempuan, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di jalan Adisucipto Bumi Raya, Rt. 003/ Rw. 010 Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**.
3. **MAD JASA**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di jalan Parit H. Muksin 2 Komplek Hosana Victory C.1 Rt. 006/ Rw. 008, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**.
4. **SAMUEL DEDE LELE**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di jalan Serdam Perum Bumi Batara I B.87, Rt. 001/ Rw. 003, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**.
5. **ARMUDDIN**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di jalan Tanjung Raya 2 Gang Nusa Karya Rt. 004/

*halaman 1 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rw. 002 Kelurahan Parit Mayor, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**.

6. **AMIRUDDIN**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di jalan Tanjung Raya 2 Gang Nusa Karya Rt. 004/ Rw. 002 Kelurahan Parit Mayor, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**.

Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edward L. Tambunan, S.H., M.H. dan kawan namun dalam proses pendaftaran kuasa tersebut dicabut berdasarkan Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 19 Juni 2021 kemudian memberikan kuasa kepada **Haris Setyadi, S.H.**, warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat yang beralamat Jl. Petani Gg. Harapan 1 No. 7 Pontianak Kota berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 14/SKK/VI/2021 tanggal 21 Juni 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 23 Juni 2021;

7. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PONTIANAK**, beralamat di jalan A. Yani No. 1 kelurahan Benua Melayu Darat, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, diwakili oleh **Martiani, S. SiT., M.H., Mur'ie, S.Sos, Maya Novita Nugraheni, S.H., Widy Febria, S.H., Ya' Muhammad Arie Rachmadi, S.H.** berdasarkan Surat Kuasa Khusus 886/SKU-61.71.MP.01.01/V/2021 tanggal 4 Mei 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 10 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan alat bukti yang diajukan kedua belah pihak

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 21 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 26 April 2021 telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di jalan Pemda Rt. 003/ Rw. 006, Kelurahan Saigon, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak dengan ukuran lebar  $\pm 20$  depa dan panjang  $\pm 300$  depa yang diperoleh penggugat dari ayah kandung penggugat berdasarkan Surat Adat Jual Beli bertanggal 10 Jumadil Akhir 1353 bersamaan tahun 1935 M dengan batas-batas sebagai berikut:

halaman 2 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan Komplek Grand Zafira
  - Sebelah barat berbatasan dengan Komplek Yoel zida Pesona 2
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Padat Karya
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pemda
2. Bahwa tanah milik penggugat tersebut telah dikuasai oleh para tergugat tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dari penggugat yang mana terhadap permasalahan perkara tersebut penggugat dan tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV, tergugat V serta tergugat VI untuk menyelesaikan permasalahan telah membuat perjanjian dan telah menuangkannya dalam suatu surat yakni Surat Kesepakatan Bersama.
  3. Bahwa pihak penggugat disebutkan selaku pihak pertama dan para tergugat disebutkan selaku pihak kedua pada penyelesaian permasalahan dalam gugatan No. 172/ Pdt. G/ 2019/ PN Ptk telah membuat surat kesepakatan bersama tertanggal 04 Agustus 2020 di Pontianak
  4. Bahwa surat kesepakatan Bersama tersebut yang pada pokoknya :
    - Bahwa pihak pertama telah sepakat dan setuju untuk mendapatkan ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratusjuta rupiah) atas sengketa tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam gugatan tersebut diatas ;
    - Bahwa para pihak kedua menyanggupi akan membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratusjuta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:
      - Bahwa pihak kedua akan membangun secepatnya 3 (tiga) unit rumah sekaligus diatas tanah tersebut yang selanjutnya akan dijual belikan dengan harga per unitnya seharga Rp. 150.000.000.- (seratus limapuluh juta rupiah) dengan total 3 (tiga) unit sejumlah Rp. 450.000.000.- (empat ratus limapuluh juta rupiah) yang mana kekurangan sejumlah Rp.50.000.000.- (limapuluh juta rupiah) ;
  5. Bahwa berdasarkan surat kesepakatan tersebut, para tergugat harus memberikan/ menyerahkan ganti rugi kepada penggugat sejumlah Rp.500.000.000.- lima ratusjuta rupiah berupa 3 (tiga) unit rumah dan uang tunai Rp. 50.000.000.- (lima puluhjuta rupiah).
  6. Bahwa sejak dibuatkannya surat kesepakatan para tergugat (pihak kedua) tersebut hanya menyerahkan uang tunai sejumlah ± Rp. 40.000.000.- kurang lebih (empat puluh juta rupiah) kepada penggugat, yang mana masih ada kekurangan sejumlah ± Rp. 10.000.000.- Kurang lebih (sepuluh juta rupiah) dan para tergugat tidak pernah menyerahkan rumah dalam bentuk jual beli atau sebagainya kepada penggugat dimana penggugat sudah sering menagih dan

halaman 3 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK

#### 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)



menanyakan hal tersebut kepada para tergugat akan tetapi tidak ada penyelesaiannya.

7. Bahwa para tergugat secara sengaja hanya memberikan uang sejumlah ± Rp. 40.000.000.- kepada penggugat agar penggugat tidak mengajukan gugatan lagi terhadap para tergugat yang mana para tergugat sudah lalai melaksanakan ketentuan yang dibuat yakni kesepakatan bersama antara penggugat dengan para tergugat.
8. Bahwa dengan adanya surat kesepakatan bersama antara penggugat dengan para tergugat telah secara tidak langsung diakui oleh para tergugat telah memiliki hak milik penggugat secara melawan hukum akan tetapi dalam perdamaian antara para tergugat dengan penggugat tersebut para tergugat tidak melakukan pembayaran dan menyerahkan tiga unit rumah kepada penggugat sesuai dengan isi kesepakatan, para tergugat hanya melaksanakan sebagian dari isi kesepakatan bersama tersebut.
9. Bahwa untuk menjamin para tergugat melaksanakan kewajibannya melakukan pemenuhan isi kesepakatan bersama tersebut, penggugat mohon Kepada Majelis Hakim untuk melakukan sita jaminan terhadap :
  - SHM No. 10318 atas nama Herpiyanto.
  - SHM No. 10317 atas nama Merri
  - SHM No. 10316, SHM No. 10320 atas nama Mad Jasa.
  - SHM No. 10319 atas nama Samuel Dede Lele
  - Permohonan SHM atas nama Amiruddin.
  - Permohonan SHM sebanyak dua permohonan atas nama Armuddin.
10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut sangat jelas merugikan penggugat baik kerugian materil dan kerugian immaterill yang apabila diperhitungkan kerugian yang dialami oleh penggugat adalah sebagai berikut:
  - Kerugian materill sejumlah Rp. 460.000.000.- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah).
  - Kerugian immaterill sejumlah Rp. 1.300.000.000.- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) Yang mana kerugian tersebut dialami oleh penggugat dikarenakan hak-hak penggugat yang tidak diserahkan oleh para tergugat sehingga sangat menguras tenaga dan pikiran serta jasa pengacara.
11. Bahwa penggugat mengikut sertakan Kepala Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pontianak sebagai Turut tergugat agar supaya Turut Tergugat melaksanakan/atau menghentikan proses pemecahan sertifikat hak milik diatas serta memproses turunan pemecahan permohonan balik nama kepada pihak lain.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa gugatan penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik yang mana berdasarkan ketentuan hukum perdata disebutkan perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan suatu ketentuan hukum yang mengikat.

Berdasarkan berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Cq Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara gugatan perbuatan melawan hukum berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para tergugat telah ingkar janji (wanprestasi).
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum surat kesepakatan bersama tertanggal 04 Agustus 2020.
4. Menghukum para tergugat untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tertuang didalam surat kesepakatan bersama tertanggal 04 Agustus 2020 berupa menyerahkan 3 (tiga) unit rumah dan uang tunai sejumlah Rp.10.000.000.- ;
5. Melakukan sita jaminan atas :
  - SHM No. 10318 atas nama Herpiyanto.
  - SHM No. 10317 atas nama Merri
  - SHM No. 10316, SHM No. 10320 atas nama Mad Jasa.
  - SHM No. 10319 atas nama Samuel Dede Lele
  - Permohonan SHM atas nama Amiruddin.
  - Permohonan SHM sebanyak dua permohonan atas nama Armuddin.
6. Memerintahkan kepada turut tergugat agar menghentikan proses pemecahan yang di ajukan oleh para tergugat.
7. Menyatakan putusan ini dapat dinyatakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.860.000.000,-(satu miliar delapan ratus enam puluh juta Rupiah)**;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwaangsom*) secara tanggung jawab renteng atas keterlambatan pembayaran kerugian materiil dan immateriil tersebut untuk setiap hari atas keterlambatan sebesar **Rp. 500.000,-(lima ratus ribu Rupiah)**.
10. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat untuk seluruhnya;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( **ex aequo et bono** ).

halaman 5 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut di atas, untuk Tergugat I, II, III, IV, V dan VI hadir Kuasanya tersebut di atas, dan untuk Turut Tergugat hadir Kuasanya tersebut di atas;

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 Kurnia Dianta Ginting, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator pada tanggal 01 Juli 2021, upaya perdamaian diantara para pihak tersebut tidak berhasil sehingga oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan Penggugat melakukan perubahan gugatan sebagai berikut :

Adapun yang menjadi perbaikan gugatan sebelumnya, adalah sebagai berikut :

Bahwa dalam posita 10 yang semula tertulis ialah ;

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut sangat jelas merugikan penggugat baik kerugian materil dan kerugian immaterill yang apabila diperhitungkan kerugian yang dialami oleh penggugat adalah sebagai berikut:

- Kerugian materill sejumlah Rp. 460.000.000.- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah).
- Kerugian immaterill sejumlah Rp. 1.300.000.000.- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) Yang mana kerugian tersebut dialami oleh penggugat dikarenakan hak-hak penggugat yang tidak diserahkan oleh para tergugat sehingga sangat menguras tenaga dan pikiran serta jasa pengacara.

Telah diperbaiki penggugat menjadi sebagai berikut ;

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut sangat jelas merugikan penggugat baik kerugian materil dan kerugian immaterill yang apabila diperhitungkan kerugian yang dialami oleh penggugat adalah sebagai berikut:

- Kerugian materill sejumlah Rp. 460.000.000.- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah).
- Kerugian immaterill sejumlah Rp. 1.400.000.000.- (satu miliar empat ratus juta rupiah) Yang mana kerugian tersebut dialami oleh penggugat dikarenakan hak-hak penggugat yang tidak diserahkan oleh para tergugat sehingga sangat menguras tenaga dan pikiran serta jasa pengacara.

halaman 6 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK

#### 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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak kuasa Tergugat I, II, III, IV, V dan VI serta kuasa Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI melalui kuasanya, telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban secara tertulis, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM POKOK PERKARA.**

Bahwa untuk mempertegas penyangkalan penolakan kami sebagai Para Tergugat dengan ini memberikan Jawaban Dalam Pokok Perkara intinya sebagai berikut:

1. Bahwa para tergugat sesungguhnya dalam membuat Perjanjian Surat Kesepakatan Bersama pada hari Selasa tanggal Empat bulan Agustus tahun Dua Ribu Dua Puluh (04-08-2020) adalah **karna paksaan** (walaupun dalam redaksi surat kesepakatan bersama ditulis tanpa ada paksaan). Dalam hal ini para tergugat sampaikan bahwa penggugat tanggal 19 Juli 2020, setidaknya pada bulan Juli 2020 dengan arogansinya menggunakan jasa pihak ketiga (Preman) untuk memagar dengan kayu serta mendirikan rumah non permanen (rumah dari kayu) didalam area lahan yang disengketakan tepatnya di jalan Pemda Kelurahan Saigon Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat. Dimana rumah tersebut difungsikan untuk menjaga, memantau terhadap kegiatan-kegiatan didalam lahan tersebut yang pada saat itu masih dalam sengketa kepemilikan dengan para tergugat dan masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Pontianak. Dengan demikian para tergugat merasa ketakutan dengan cara yang arogan dan melawan hukum sehingga para tergugat secara terpaksa menandatangani Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 04-08-2020, dan untuk diketahui bahwa Surat Kesepakatan Bersama yang di tandatangi pada tanggal 4-08-2020 adalah merupakan **surat dibawah tangan (bukan autentik)**.
  - A. Dengan uraian kami diatas jelas dan nyata Surat Kesepakatan Bersama yang telah ditandatangani pada tanggal 04-08-2020 adalah **karna terpaksa**, hal ini bertentangan dengan pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi "**tidak suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karna kehilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.**"
  - B. Pasal 1323 KUH Perdata: "**Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu.**"

halaman 7 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK



- C. Pasal 1325 KUH Perdata: "Paksaan membuat suatu persetujuan (menjadi) batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah".
- D. Pasal 1327 KUH Perdata: "Pembatalan suatu persetujuan berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti persetujuan itu dibenarkan, baik secara tegas maupun secara diam-diam, atau jika telah dibiarkan lewat waktu yang ditetapkan oleh undang-undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya."
- E. Pasal 1449 KUH Perdata: "Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan (hak) tuntutan untuk membatalkannya."
- F. Pasal 1452 KUH Perdata: "Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat."
- g. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.3641/K/Pdt/2001 Tanggal 11 September 2002 yang membuat kaidah hukum bahwa dalam keadaan penyalahgunaan keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tersebut berada didalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya maka perjanjian tersebut BATAL.
- h. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.2356K/Pdt/2008 Tertanggal 28 Februari 2009 sebagai berikut bahwa perjanjian yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan "Miisbruik van omstandigheden" yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karna tidak lagi memenuhi unsur pasal 1320 KUH Perdata yaitu tiada adanya kehendak yang bebas dari salah satu pihak.
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan Wanprestasi hal ini membuat para tergugat cukup terkejut dan dengan tegas para tergugat menolaknya. **Sesungguhnya yang ingkar janji (Wanprestasi) adalah penggugat sendiri**, disini terlihat jelas dan nyata dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 04-08-2020 khususnya dalam poin angka 6 dan 7 adapun bunyi Surat Kesepakatan Bersama angka 6 yaitu "**Bahwa dengan telah ditanda tangani nya surat kesepakatan bersama ini maka**



Pihak Pertama (Sekarang Penggugat) harus menyerahkan semua bukti-bukti kepemilikan tanah yang asli yang dimilikinya kepada Para Pihak Kedua (Sekarang Para tergugat)". Dan ternyata sampai saat ini telah didaftarkan Surat Gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak Nomor.93//Pdt.G/2021/PN.Ptk, Penggugat belum menyerahkan semua bukti-bukti ke para tergugat tentang kepemilikan tanah yang asli. Yang seharusnya sejak ditandatangani surat kesepakatan bersama tanggal 04-08-2020 harus sudah diserahkan ke para Tergugat bukan menunggu setelah mendapatkan ganti rugi sebesar Rp500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*)

Bahwa bunyi Surat Kesepakatan Bersama tanggal 04-08-2020 angka 7 yaitu "**Bahwa dengan telah ditanda tangani nya Surat Kesepakatan Bersama ini maka Pihak Pertama (Sekarang Penggugat) akan segera mencabut gugatannya di Pengadilan Negeri Pontianak dan atau tidak akan melanjutkan upaya-upaya hukum lainnya (banding, kasasi maupun peninjauan kembali) yang dikarenakan telah terjadi PERDAMAIAN**". Jadi seharusnya pencabutan gugatan harus dilaksanakan setelah ditandatangani perjanjian Surat Kesepakatan Bersama tanggal 04-08-2020, bukan menunggu pelunasan pembayaran dari para tergugat sebesar Rp500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*) bahwa fakta menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat (dahulu) No.172/Pdt.G/2019/PN.Ptk, Putusan Banding Nomor.61/PDT/2020/PT.Ptk, antara penggugat melawan para tergugat tetap berlangsung sampai ada keputusan yang bersifat tetap (**incracht van gewijsde**) hal ini tertuang dalam Surat Keterangan No.W17.U1/780/HK.02/11/2021 Tanggal 22 Februari 2021 Panitera Pengadilan Negeri Pontianak **MARLIN SIMANJUNTAK, SH., MH** dengan putusan Majelis Hakim Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dengan uraian diatas **jelas bahwa Penggugatlah yang ingkar janji.**

3. Bahwa pada dasarnya kami para tergugat walaupun **keadaan terpaksa** dalam Perjanjian Surat Kesepakatan Bersama ini yang ditandatangani pada tanggal 04-08-2020, kami telah memberikan sejumlah uang kepada Penggugat sebesar Rp45.000.000 (*empat puluh lima juta rupiah*)

Bahwa berdasarkan uraian jawaban Pokok Perkara tersebut di atas, maka Para Tergugat mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan pertimbangan dengan seksama dan selanjutnya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya.



2. Dinyatakan Surat Kesepakatan Bersama pada tanggal 04-08-2020 batal atau tidak syah menurut hukum.

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat melalui kuasanya, telah mengajukan Jawaban secara tertulis, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Turut Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat di luar konteks tugas, wewenang dan tanggung jawab Turut Tergugat;
3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang dimuat dalam gugatan tidak ada yang menunjukkan keterlibatan langsung dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak dalam terjadinya perjanjian hingga sengketa tersebut sehingga menjadi hal yang tidak benar dengan mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kota Pontianak sebagai pihak (Turut Tergugat) dalam perkara ini;
4. Bahwa terhadap objek perkara *a quo* yang diajukan Penggugat yaitu :
  - SHM No. 10318 atas nama Herpiyanto
  - SHM No. 10317 atas nama Merri
  - SHM No. 10316 atas nama Mad Jasa
  - SHM No. 10320 atas nama Mad Jasa
  - SHM No. 10319 atas nama Samuel Dede Lele

Adalah Tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, karena terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, sehingga secara hukum gugatan Penggugat dapat dinilai *error in objecto*;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat mengikutserakan dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Turut Tergugat) adalah terdapat pada Posita Poin 11 dan Petitum Poin 6 Gugatan ini, yaitu :



Posita Poin 11 : *"Bahwa penggugat mengikut sertakan Kepala Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pontianak sebagai Turut Tergugat agar supaya Turut Tergugat melaksanakan/atau menghentikan proses pemecahan sertifikat hak milik diatas serta memproses turunan pemecahan balik nama kepada pihak lain"*

Pertitum Poin 6 : *"Memerintahkan kepada turut tergugat agar menghentikan proses pemecahan yang diajukan oleh para Tergugat"*

3. Bahwa sebagaimana dalam petitum poin 6, yaitu memerintahkan kepada Turut Tergugat agar menghentikan proses pemecahan tidak disebutkan secara jelas atas objek Hak Atas Tanah nomor serta tanggal permohonan Pemecahan, sehingga bukan merupakan proses yang pasti telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota. Bahwa terhadap blokir yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak adalah terkait dengan adanya Perkara Nomor 93/PDT.G/2021/PN.PTK guna menindaklanjuti Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang menyatakan:

Ayat (1)

*Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.*

Ayat (3)

*Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.*

Bahwa merujuk pula pada Pasal 27 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang mana menyatakan :

*Dalam hal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan merupakan pihak dalam perkara, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk harus mencatatkan adanya perkara dalam buku tanah mengenai obyek perkara tersebut.*

Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam gugatan, perkara wanprestasi ini masih berkaitan dan tidak terlepas dari tanah yang menjadi objek perkara *a quo* sehingga jelas berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, atas objek tersebut harus dicatatkan pemblokirannya. Pasal ini secara tegas juga menyatakan bahwa terhadap

**halaman 11 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK**



Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek dalam sebuah sengketa maupun perkara harus dicatatkan blokir oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Turut Tergugat) dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir. Serta terhadap tanah yang terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pelayanan pertanahan, dalam hal ini yaitu proses pemecahan sertipikat.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat menyatakan bahwa prosedur pemblokiran yang dilakukan Turut Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah yaitu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, serta telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, serta berdasar pula pada Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang menjelaskan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat baik mengenai Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain maupun Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;

Berdasarkan uraian jawaban tersebut di atas maka cukup alasan Hukum bagi Turut Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan pengetahuan, keyakinan, hati nurani dan agama yang dianut, berkenan menjatuhkan Keputusan Sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah cacat : *error in objecto* karena telah keliru dalam menyebutkan objek dalam gugatannya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
  2. Menyatakan bahwa tidak ada perbuatan hukum yang dilanggar oleh Turut Tergugat dan melepaskan Turut Tergugat dalam hal ganti kerugian maupun uang paksa (*dwangsom*);
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.
- Atau : Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban Tergugat I, II, III, IV, V dan VI serta Turut Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan tanggapan (*replik*)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 25 Mei 2021 yang terlampir dalam berkas perkara, selanjutnya atas replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, II, III, IV, V dan VI serta Turut Tergugat telah mengajukan *Duplik* tertanggal 2 Juni 2021 yang terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya pihak Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat yaitu P-1 sampai dengan P-10 sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 6102083112570002 tanggal 06 September 2018 atas nama Usman, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 6102080811110001 tanggal 08 November 2011 atas nama kepala keluarga Usman, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Jual Beli Arab Gundul serta terjemahan dalam bahasa Indonesia milik alm. Orangtua Penggugat, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Salinan Penetapan Ahli Waris di keluarkan oleh Pengadilan Agama Pontianak Nomor : 196/Pdt.P/2019/PA.Ptk tanggal 3 Oktober 2019 yang menetapkan Ahli Waris dari alm. H.M. Ali Bin H. Hasan adalah Penggugat (Usman Bin H.M. Ali), diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III, IV, V, VI tertanggal 04 Agustus 2020, yang aslinya ada pada para Tergugat, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 172/Pdt.G/2019/PN.Ptk, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat perihal pemblokiran tertanggal 18 Desember 2018 yang telah diterima oleh BPN Kota Pontianak tanggal 26 Desember 2018, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Jawaban tentang Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 10316, 10317, 10318, 10319, 10320 kesemuanya terletak di Kelurahan Saigon yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak Nomor HP.03.02/88-61.71/I/2019 tertanggal 07 Februari 2019, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Salinan sesuai dengan putusan asli halaman 22, yang dimana Turut Tergugat I BPN Kota Pontianak dalam perkara 172/Pdt.G/2019/PN.Ptk tidak melampirkan bukti warkah tanah dalam persidangan perkara tersebut, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Surat Dijual Beli tahun 1960, surat keterangan garapan/ penguasaan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Lurah Kecamatan Pontianak Timur tanggal 13 November 2013 Nomor 593/16/SG/2013, diberi tanda P-10;

Bahwa bukti surat berupa fotokopi tersebut telah dibubuhi meterai dan telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali P-5, dan P-10 adalah fotokopi dari fotokopi;

*halaman 13 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK*

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Penggugat untuk mengajukan saksi, Kuasa Penggugat, mengajukan saksi sebanyak 1 (satu) orang yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

## 1. Saksi Juliansyah

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan sehubungan saksi mengantarkan Penggugat pada saat penandatanganan Surat Kesepakatan Bersama dan saksi mengetahui objeknya;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat kurang lebih 16 (enam belas) tahun sekitar tahun 2006/ 2007;
- Bahwa saksi mengantar Penggugat untuk penandatanganan surat kesepakatan bersama pada tanggal 04 Agustus 2020 di Jalan 28 Oktober, pada saat itu saksi dengan Penggugat sedangkan Para Tergugat posisinya agak jauh dari saksi;
- Bahwa pada saat itu yang menandatangani Surat Kesepakatan Bersama ada 7 (tujuh) orang termasuk Penggugat dan saksi tidak melihat secara jelas surat yang ditandatangani;
- Bahwa letak objek tanah tersebut di Kelurahan Saigon Pontianak Timur;
- Bahwa yang membuat Surat Kesepakatan Bersama adalah pihak Tergugat;
- Bahwa batas-batas objek tanah yang disengketakan tersebut sebelah Timur berbatas dengan Komplek Grand Zafira, sebelah Barat berbatas dengan Komplek Yoel Zida Pesona 2, sebelah Utara berbatas dengan Jalan Padat Karya dan sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Pemda;
- Bahwa saksi bekerja di Bengkel, yang mana jarak bengkel dengan tanah objek sengketa kurang lebih 600-700 meter;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat keributan diatas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa setahu saksi objek tanah tersebut milik Penggugat karena Penggugat bercocok tanam disitu;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Surat Kesepakatan Bersama;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan 6 (enam) orang yang hadir pada saat penandatanganan Surat Kesepakatan Bersama karena posisi saksi jauh dari mereka;
- Bahwa pada saat itu mereka menandatangani Surat Kesepakatan Bersama terkait/ berhubungan dengan tanah;
- Bahwa yang mereka sengketakan setahu saksi tentang kepemilikan tanah;

*halaman 14 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat penandatanganan Surat Kesepakatan Bersama, saksi tidak tahu ada rumah atau tidak, tapi setelah itu ada bangunan 5 (lima) buah rumah;
- Bahwa yang membangun rumah diatas tanah objek sengketa adalah pihak Tergugat I (Herpiyanto);
- Bahwa 5 (lima) buah rumah tersebut dibangun awal tahun 2021;
- Bahwa pada tahun 2016 Penggugat sudah tidak menguasai lagi diatas objek tanah tersebut karena mengurus isterinya yang sakit di Pontianak dan saat ini isteri Penggugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa pada tahun 2015, Penggugat masih mengunjungi tanah tersebut tapi jarang dan disuruh orang untuk bertani daripada kosong, sampai dengan sekarang ada yang dibangun rumah dan sebagian lagi ada yang menumpang bercocok tanam di atas tanah tersebut tetapi saksi tidak kenal dengan orang tersebut;
- Bahwa mereka yang bercocok tanam tidak ditarik uang sewa;
- Bahwa bangunan rumah yang dibangun oleh pihak Tergugat Herpiyanto dengan orang bercocok tanam masih satu hamparan;
- Bahwa saksi pernah diajak Penggugat ke lokasi tanah objek sengketa sekitar 7-8 tahun yang lalu, bangunan rumah dan jalan pinggir belum ada;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Tergugat Herpiyanto dengan para Tergugat lainnya;
- Bahwa dahulu Penggugat tinggal di Sungai Nipah dan sekarang Penggugat tinggal di Jalan 28 Oktober;
- Bahwa tempat tinggal saksi dekat dengan tanah objek sengketa/ Jalan Padat Karya;
- Bahwa Penggugat ada masalah dengan para Tergugat kurang lebih 1 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Surat Kesepakatan Bersama dari cerita Penggugat kepada saksi 1 minggu setelah mereka berkumpul;
- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat bertemu pada tanggal 4 Agustus 2020 di Jalan 28 Oktober di warung kopi, saat itu saksi ada di lokasi mereka bertemu, saksi yang mengantar Penggugat karena Penggugat tidak ada motor;
- Bahwa Penggugat menceritakan tentang Surat Kesepakatan Bersama akan tetapi saya tidak diperlihatkan suratnya dan tidak diberitahu secara detil isi Surat Kesepakatan Bersama tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada blokir Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa Penggugat dapat tanah tersebut dari almarhum ayahnya;

*halaman 15 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diperlihatkan surat (arab gundul) oleh Penggugat setelah pertemuan mereka diwarung kopi jalan 28 Oktober;
- Bahwa saksi tidak tahu, pernah atau tidak sebelumnya diajukan gugatan terhadap tanah objek sengketa tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu :

1. Fotokopi Kartu tanda Penduduk NIK 6171051802850009 tanggal 30 Mei 2012 atas nama Herpiyanto, fotokopi Kartu tanda Penduduk NIK 6112014303900020 tanggal 28 Juni 2018 atas nama Merri dan fotokopi Kartu tanda Penduduk NIK 6112010708780019 tanggal 06 April 2018 atas nama Mad Jasa, diberi tanda T. I, II, III, IV, V, VI-1;
2. Fotokopi Kartu tanda Penduduk NIK 6112012109940008 tanggal 11 Desember 2017 atas nama Samyel Dede Lele, fotokopi Kartu tanda Penduduk NIK 6171022608590001 tanggal 12 Februari 2013 atas nama Armuddin dan fotokopi Kartu tanda Penduduk NIK 6171022808750012 tanggal 15 Mei 2018 atas nama Amiruddin, diberi tanda T. I, II, III, IV, V, VI-2;
3. Fotokopi Surat Kesepakatan Bersama, diberi tanda T. I, II, III, IV, V, VI-3;
4. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 172/Pdt.G/2019/PN.Ptk, diberi tanda T. I, II, III, IV, V, VI-4;
5. Fotokopi Salinan Putusan Nomor 61/Pdt/2020/PT.PTK, diberi tanda T. I, II, III, IV, V, VI-5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Incracht Van Gewijsde Nomor W17.U1/780/HK.02/II/2021, diberi tanda T. I, II, III, IV, V, VI-6;

Bahwa bukti surat berupa fotokopi tersebut telah dibubuhi meterai dan telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI melalui Kuasanya mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang memberikan keterangan tanpa disumpah menurut agamanya, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **Saksi Sardi:**

- Bahwa kaitan saksi dalam perkara ini sehubungan adanya gugatan wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui isi dari Surat Kesepakatan Bersama yang ditandatangani pada tanggal 04 Agustus 2020;

halaman 16 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa isi dari surat kesepakatan bersama intinya pihak Pertama akan menyerahkan surat tanah kepada pihak Kedua yang sampai sekarang belum diserahkan;
- Bahwa di lokasi tanah objek sengketa ada bangunan 6 rumah dan ada 4 pondasi rumah;
- Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat I Herpiyanto adalah saksi merupakan staf kantor Tergugat I Herpiyanto dan juga staf lapangan bertugas mengantar barang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi dalam surat kesepakatan bersama ada menyerahkan 3 (tiga) unit rumah dan uang;
- Bahwa saksi tidak ikut menyaksikan pada saat penandatanganan surat kesepakatan bersama tersebut;
- Bahwa yang saksi tahu Penggugat ada memagar dan memasang baliho di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa hubungan pekerjaan antara saksi dengan Tergugat I adalah Tergugat I merupakan Direktur saksi dan properti Tergugat I yang punya;
- Bahwa sebelumnya ada perkara antara Penggugat dan Para Tergugat, saksi mengetahui dari Tergugat I, selebihnya saksi tidak tahu;
- Bahwa adanya Surat Kesepakatan Bersama dibuat karena ada permasalahan sebelumnya, saksi mengetahui dari Tergugat I (Herpiyanto) mengatakan perkara sudah dimenangkan dan sudah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa Surat Kesepakatan Bersama dibuat pada bulan Agustus 2020;
- Bahwa saksi melihat isi dari Surat Kesepakatan Bersama kurang lebih 1 bulan yang lalu;
- Bahwa saksi tidak tahu milik siapa objek tanah tersebut, yang saksi tahu Tergugat (Herpiyanto) yang memiliki properti sedangkan Tergugat (Merri) saudaranya;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena Tergugat (Herpiyanto) pernah menyuruh saksi mengantar uang kepada Penggugat sejumlah 5 juta rupiah dan 2 juta rupiah dari situlah saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi pernah ada diperlihatkan fotokopi sertifikat tanah waktu dikantor;
- Bahwa luas objek tanah tersebut kurang lebih 11.000 meter persegi;
- Bahwa saksi tidak ingat lagi kapan saksi mengantar uang kepada Penggugat pada saat itu;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Tek Chuan:

halaman 17 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kaitan saksi dalam perkara ini sehubungan adanya gugatan wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa saksi mengetahui isi dari Surat Kesepakatan Bersama yang ditandatangani pada tanggal 04 Agustus 2020;
  - Bahwa isi dari surat Surat Kesepakatan Bersama intinya pihak Pertama akan menyerahkan surat tanah kepada pihak Kedua yang sampai sekarang belum diserahkan;
  - Bahwa di lokasi tanah objek sengketa ada bangunan 6 rumah dan ada 4 pondasi rumah;
  - Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat I (Herpiyanto) adalah saksi merupakan karyawan dari Tergugat I (Herpiyanto);
  - Bahwa saksi tidak mengetahui isi dalam Surat Kesepakatan Bersama bersama ada menyerahkan 3 unit rumah dan uang;
  - Bahwa saksi tidak ikut menyaksikan pada saat penandatanganan Surat Kesepakatan Bersama tersebut;
  - Bahwa yang saksi tahu Penggugat ada memagar dan memasang baliho di lokasi tanah tersebut;
  - Bahwa hubungan pekerjaan antara saksi dengan Tergugat I adalah Tergugat I merupakan Direktur saksi dan properti Tergugat I yang punya;
  - Bahwa sebelumnya ada perkara antara Penggugat dan Para Tergugat, saksi mengetahui dari Tergugat I, selebihnya saksi tidak tahu;
  - Bahwa adanya Surat Kesepakatan Bersama dibuat karena ada permasalahan sebelumnya, saksi mengetahui dari Tergugat I (Herpiyanto) mengatakan perkara sudah dimenangkan dan sudah berkekuatan hukum tetap;
  - Bahwa Surat Kesepakatan Bersama dibuat pada bulan Agustus 2020;
  - Bahwa saksi melihat isi dari Surat Kesepakatan Bersama kurang lebih 1 bulan yang lalu;
  - Bahwa saksi tidak tahu milik siapa objek tanah tersebut, yang saksi tahu Tergugat I (Herpiyanto) yang memiliki properti sedangkan Tergugat II (Merri) saudaranya;
  - Bahwa saksi pernah ada diperlihatkan fotokopi sertifikat tanah waktu dikantor;
  - Bahwa luas objek tanah tersebut kurang lebih 11.000 meter persegi;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya Turut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti-bukti surat dipersidangan yaitu :

*halaman 18 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK*

#### 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)



1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 109/Saigon, Surat Ukur No. 07320/Saigon/2017, seluas 1.986 M2 tercatat atas nama Merri, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 110/Saigon, Surat Ukur No. 07316/Saigon/2017, seluas 2.383 M2 tercatat atas nama Mad Jasa, diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 111/ Saigon, Surat Ukur No. 07318/ Saigon/ 2017, seluas 2.447 M2 tercatat atas nama Mad Jasa, diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 112/Saigon, Surat Ukur No. 07319/Saigon/2017, seluas 1.970 M2 tercatat atas nama Samuel Dede Lele, diberi tanda TT-4;
5. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 113/Saigon, Surat Ukur No. 07317/ Saigon/ 2017, seluas 2.462 M2 tercatat atas nama Herpiyanto, diberi tanda TT-5;

Bahwa bukti surat berupa fotokopi tersebut telah dibubuhi meterai dan telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan kepada Turut Tergugat untuk mengajukan saksi, Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak telah melakukan Pemeriksaan Setempat (*plaatsopneming*) pada hari Jumat, tanggal 1 Oktober 2021 yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang diketuai oleh Rendra, S.H., M.H., didampingi oleh Deny Ikhwan, S.H., M.H. dan Udut Widodo Kusmiran Napitupulu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan dibantu oleh Yuni Ria Putri, S.H. selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, II, III, IV, V dan VI serta Kuasa Turut Tergugat, untuk selengkapnya hasil pemeriksaan setempat tersebut, sebagaimana yang tercantum di dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak mengajukan sesuatu lagi selanjutnya atas kesempatan yang diberikan Majelis, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, II, III, IV, V dan VI serta Kuasa Turut Tergugat mengajukan kesimpulannya masing-masing melalui aplikasi *e-court*;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini segala sesuatu sebagaimana tercantum dalam Berita Acara pemeriksaan perkara ini dianggap telah tercatat pula dalam Putusan perkara ini;



## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi dengan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa terhadap objek perkara *a quo* yang diajukan Penggugat yaitu SHM No. 10318 atas nama Herpiyanto, SHM No. 10317 atas nama Merri, SHM No. 10316 atas nama Mad Jasa, SHM No. 10320 atas nama Mad Jasa dan SHM No. 10319 atas nama Samuel Dede Lele adalah tidak terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, karena terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, sehingga secara hukum gugatan Penggugat dapat dinilai ***error in objecto***;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "eksepsi" adalah suatu sanggahan atau bantahan dari Tergugat terhadap gugatan Penggugat **yang tidak langsung mengenai pokok perkara** yang berisikan tuntutan batalnya atau tidak dapat diterimanya suatu gugatan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat tersebut di atas telah dibantah oleh Penggugat oleh karena itu masing-masing pihak dibebani pembuktian untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya dan Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagaimana dalam uraian pertimbangan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 162 Rbg/136 HIR jo Pasal 114 Rv menyebutkan bahwa "*Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat (Exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara.*"

Menimbang, bahwa sedangkan **Putusan Mahkamah Agung RI No.935 /Sip/1985 tertanggal 30-9-1986** yang menyebutkan bahwa "*Eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara*";

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mempertimbangkan perihal eksepsi tersebut diatas, harus mempertimbangkan terlebih dahulu perihal bukti-bukti surat maupun saksi yang diajukan baik oleh Kuasa Penggugat maupun oleh Kuasa Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI serta Kuasa Turut Tergugat dalam perkara *aquo*, sehingga dari pembuktian tersebut Majelis Hakim dapat memutuskan apakah eksepsi tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan, oleh karena hal tersebut telah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut tidaklah beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

*halaman 20 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK*



## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini sebagaimana yang diterangkan dalam dalil gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di jalan Pemda Rt. 003/ Rw. 006, Kelurahan Saigon, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak dengan ukuran lebar  $\pm$  20 depa dan panjang  $\pm$  300 depa yang diperoleh penggugat dari ayah kandung penggugat berdasarkan Surat Adat Jual Beli bertanggal 10 Jumadil Akhir 1353 bersamaan tahun 1935 M dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Komplek Grand Zafira
  - Sebelah barat berbatasan dengan Komplek Yoel zida Pesona 2
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Padat Karya
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pemda
2. Bahwa tanah milik penggugat tersebut telah dikuasai oleh para tergugat tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dari penggugat yang mana terhadap permasalahan perkara tersebut penggugat dan tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV, tergugat V serta tergugat VI untuk menyelesaikan permasalahan telah membuat perjanjian dan telah menuangkannya dalam suatu surat yakni Surat Kesepakatan Bersama.
3. Bahwa pihak penggugat disebutkan selaku pihak pertama dan para tergugat disebutkan selaku pihak kedua pada penyelesaian permasalahan dalam gugatan No. 172/ Pdt. G/ 2019/ PN Ptk telah membuat surat kesepakatan bersama tertanggal 04 Agustus 2020 di Pontianak
4. Bahwa surat kesepakatan Bersama tersebut yang pada pokoknya :
  - Bahwa pihak pertama telah sepakat dan setuju untuk mendapatkan ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratusjuta rupiah) atas sengketa tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam gugatan tersebut diatas ;
  - Bahwa para pihak kedua menyanggupi akan membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000.- (lima ratusjuta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:
    - Bahwa pihak kedua akan membangun secepatnya 3 (tiga) unit rumah sekaligus diatas tanah tersebut yang selanjutnya akan dijual belikan dengan harga per unitnya seharga Rp. 150.000.000.- (seratus limapuluh juta rupiah) dengan total 3 (tiga) unit sejumlah Rp. 450.000.000.-

halaman 21 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK



(empatratus limapuluh juta rupiah) yang mana kekurangan sejumlah Rp.50.000.000.-(limapuluh juta rupiah) ;

5. Bahwa berdasarkan surat kesepakatan tersebut, para tergugat harus memberikan/ menyerahkan ganti rugi kepada penggugat sejumlah Rp.500.000.000.- lima ratusjuta rupiah berupa 3 (tiga) unit rumah dan uang tunai Rp. 50.000.000.- (lima puluhjuta rupiah).
6. Bahwa sejak dibuatkannya surat kesepakatan para tergugat (pihak kedua) tersebut hanya menyerahkan uang tunai sejumlah ± Rp. 40.000.000.- kurang lebih (empatpuluh juta rupiah) kepada penggugat, yang mana masih ada kekurangan sejumlah ± Rp. 10.000.000.- Kurang lebih (sepuluh juta rupiah) dan para tergugat tidak pernah menyerahkan rumah dalam bentuk jual beli atau sebagainya kepada penggugat dimana penggugat sudah sering menagih dan menanyakan hal tersebut kepada para tergugat akan tetapi tidak ada penyelesaiannya.
7. Bahwa para tergugat secara dengan sengaja hanya memberikan uang sejumlah ± Rp. 40.000.000.- kepada penggugat agar penggugat tidak mengajukan gugatan lagi terhadap para tergugat yang mana para tergugat sudah lalai melaksanakan ketentuan yang dibuat yakni kesepakatan bersama antara penggugat dengan para tergugat.
8. Bahwa dengan adanya surat kesepakatan bersama antara penggugat dengan para tergugat telah secara tidak langsung diakui oleh para tergugat telah memiliki hak milik penggugat secara melawan hukum akan tetapi dalam perdamaian antara para tergugat dengan penggugat tersebut para tergugat tidak melakukan pembayaran dan menyerahkan tiga unit rumah kepada penggugat sesuai dengan isi kesepakatan, para tergugat hanya melaksanakan sebagian dari isi kesepakatan bersama tersebut.
9. Bahwa untuk menjamin para tergugat melaksanakan kewajibannya melakukan pemenuhan isi kesepakatan bersama tersebut, penggugat mohon Kepada Majelis Hakim untuk melakukan sita jaminan terhadap :
  - SHM No. 10318 atas nama Herpiyanto.
  - SHM No. 10317 atas nama Merri
  - SHM No. 10316, SHM No. 10320 atas nama Mad Jasa.
  - SHM No. 10319 atas nama Samuel Dede Lele
  - Permohonan SHM atas nama Amiruddin.
  - Permohonan SHM sebanyak dua permohonan atas nama Armuddin.

*halaman 22 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK*



10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut sangat jelas merugikan penggugat baik kerugian materil dan kerugian immaterill yang apabila diperhitungkan kerugian yang dialami oleh penggugat adalah sebagai berikut:

- Kerugian materill sejumlah Rp. 460.000.000.- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah).
- Kerugian immaterill sejumlah Rp. 1.400.000.000.- (satu miliar empat ratus juta rupiah) Yang mana kerugian tersebut dialami oleh penggugat dikarenakan hak-hak penggugat yang tidak diserahkan oleh para tergugat sehingga sangat menguras tenaga dan pikiran serta jasa pengacara.

11. Bahwa penggugat mengikut sertakan Kepala Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pontianak sebagai Turut tergugat agar supaya Turut Tergugat melaksanakan/atau menghentikan proses pemecahan sertifikat hak milik diatas serta memproses turunan pemecahan permohonan balik nama kepada pihak lain.

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, sebaliknya Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI mengajukan sangkalan dengan menyatakan bahwa sebagai berikut :

1. Bahwa para tergugat sesungguhnya dalam membuat Perjanjian Surat Kesepakatan Bersama pada hari Selasa tanggal Empat bulan Agustus tahun Dua Ribu Dua Puluh (04-08-2020) adalah **karna paksaan** (walaupun dalam redaksi surat kesepakatan bersama ditulis tanpa ada paksaan). Dalam hal ini para tergugat sampaikan bahwa penggugat tanggal 19 Juli 2020, setidaknya-tidaknya pada bulan Juli 2020 dengan arogansinya menggunakan jasa pihak ketiga (Preman) untuk memagar dengan kayu serta mendirikan rumah non permanen (rumah dari kayu) didalam area lahan yang disengketakan tepatnya di jalan Pemda Kelurahan Saigon Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat. Dimana rumah tersebut difungsikan untuk menjaga, memantau terhadap kegiatan-kegiatan didalam lahan tersebut yang pada saat itu masih dalam sengketa kepemilikan dengan para tergugat dan masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Pontianak. Dengan demikian para tergugat merasa ketakutan dengan cara yang arogan dan melawan hukum sehingga para tergugat secara terpaksa menandatangani Surat Perjanjian Kesepakatan Bersama tanggal 04-08-2020, dan untuk diketahui bahwa Surat Kesepakatan Bersama yang di tandatangi pada tanggal 4-08-2020 adalah merupakan **surat dibawah tangan (bukan autentik)**.

A. Dengan uraian kami diatas jelas dan nyata Surat Kesepakatan Bersama yang telah ditandatangani pada tanggal 04-08-2020 adalah **karna terpaksa**, hal ini bertentangan dengan pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi “**tidak suatu**



persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karna kehilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

- B. Pasal 1323 KUH Perdata: "Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu."
- C. Pasal 1325 KUH Perdata: "Paksaan membuat suatu persetujuan (menjadi) batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah".
- D. Pasal 1327 KUH Perdata: "Pembatalan suatu persetujuan berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti persetujuan itu dibenarkan, baik secara tegas maupun secara diam-diam, atau jika telah dibiarkan lewat waktu yang ditetapkan oleh undang-undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya."
- E. Pasal 1449 KUH Perdata: "Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan (hak) tuntutan untuk membatalkannya."
- F. Pasal 1452 KUH Perdata: "Pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat."
- g. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.3641/K/Pdt/2001 Tanggal 11 September 2002 yang membuat kaidah hukum bahwa dalam keadaan penyalahgunaan keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tersebut berada didalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya maka perjanjian tersebut BATAL.
- h. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.2356K/Pdt/2008 Tertanggal 28 Februari 2009 sebagai berikut bahwa perjanjian yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan "Miisbruik van omstandigheden" yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karna tidak lagi memenuhi unsur pasal 1320 KUH Perdata yaitu tiada adanya kehendak yang bebas dari salah satu pihak.

halaman 24 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan Wanprestasi hal ini membuat para tergugat cukup terkejut dan dengan tegas para tergugat menolaknya. **Sesungguhnya yang ingkar janji (Wanprestasi) adalah penggugat sendiri**, disini terlihat jelas dan nyata dalam Surat Kesepakatan Bersama tanggal 04-08-2020 khususnya dalam poin angka 6 dan 7 adapun bunyi Surat Kesepakatan Bersama angka 6 yaitu **"Bahwa dengan telah ditanda tangani nya surat kesepakatan bersama ini maka Pihak Pertama (Sekarang Penggugat) harus menyerahkan semua bukti-bukti kepemilikan tanah yang asli yang dimilikinya kepada Para Pihak Kedua (Sekarang Para tergugat)"**. Dan ternyata sampai saat ini telah didaftarkan Surat Gugatan ke Pengadilan Negeri Pontianak Nomor.93/Pdt.G/2021/PN.Ptk, Penggugat belum menyerahkan semua bukti-bukti ke para tergugat tentang kepemilikan tanah yang asli. Yang seharusnya sejak ditandatangani surat kesepakatan bersama tanggal 04-08-2020 harus sudah diserahkan ke para Tergugat bukan menunggu setelah mendapatkan ganti rugi sebesar Rp500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*)

Bahwa bunyi Surat Kesepakatan Bersama tanggal 04-08-2020 angka 7 yaitu **"Bahwa dengan telah ditanda tangani nya Surat Kesepakatan Bersama ini maka Pihak Pertama (Sekarang Penggugat) akan segera mencabut gugatannya di Pengadilan Negeri Pontianak dan atau tidak akan melanjutkan upaya-upaya hukum lainnya (banding, kasasi maupun peninjauan kembali) yang dikarenakan telah terjadi PERDAMAIAN"**. Jadi seharusnya pencabutan gugatan harus dilaksanakan setelah ditandatangani perjanjian Surat Kesepakatan Bersama tanggal 04-08-2020, bukan menunggu pelunasan pembayaran dari para tergugat sebesar Rp500.000.000 (*lima ratus juta rupiah*) bahwa fakta menunjukkan bahwa Gugatan Penggugat (dahulu) No.172/Pdt.G/2019/PN.Ptk, Putusan Banding Nomor.61/PDT/2020/PT.Ptk, antara penggugat melawan para tergugat tetap berlangsung sampai ada keputusan yang bersifat tetap (**incracht van gewijsde**) hal ini tertuang dalam Surat Keterangan No.W17.U1/780/HK.02/11/2021 Tanggal 22 Februari 2021 Panitera Pengadilan Negeri Pontianak **MARLIN SIMANJUNTAK, SH., MH** dengan putusan Majelis Hakim **Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)** dengan uraian diatas jelas bahwa Penggugatlah yang ingkar janji.

3. Bahwa pada dasarnya kami para tergugat walaupun keadaan terpaksa dalam Perjanjian Surat Kesepakatan Bersama ini yang ditandatangani pada tanggal 04-

halaman 25 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK

#### 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

08-2020, kami telah memberikan sejumlah uang kepada Penggugat sebesar Rp45.000.000 (*empat puluh lima juta rupiah*)

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, sebaliknya Turut Tergugat mengajukan sangkalan dengan menyatakan bahwa sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat mengikutserakan dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Turut Tergugat) adalah terdapat pada Posita Poin 11 dan Petitum Poin 6 Gugatan ini, yaitu :

Posita Poin 11 : *"Bahwa penggugat mengikut sertakan Kepala Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kota Pontianak sebagai Turut Tergugat agar supaya Turut Tergugat melaksanakan/atau menghentikan proses pemecahan sertifikat hak milik diatas serta memproses turunan pemecahan balik nama kepada pihak lain"*

Petitum Poin 6 : *"Memerintahkan kepada turut tergugat agar menghentikan proses pemecahan yang diajukan oleh para Tergugat"*

2. Bahwa sebagaimana dalam petitum poin 6, yaitu memerintahkan kepada Turut Tergugat agar menghentikan proses pemecahan tidak disebutkan secara jelas atas objek Hak Atas Tanah nomor serta tanggal permohonan Pemecahan, sehingga bukan merupakan proses yang pasti telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota. Bahwa terhadap blokir yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak adalah terkait dengan adanya Perkara Nomor 93/PDT.G/2021/PN.PTK guna menindaklanjuti Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang menyatakan:

Ayat (1)

*Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan.*

Ayat (3)

*Hak atas tanah yang buku tanahnya terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.*

Bahwa merujuk pula pada Pasal 27 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita yang mana menyatakan :

*Dalam hal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan merupakan pihak dalam perkara, maka Kepala Kantor Pertanahan atau*

**halaman 26 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK**



*pejabat yang ditunjuk harus mencatatkan adanya perkara dalam buku tanah mengenai obyek perkara tersebut.*

Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam gugatan, perkara wanprestasi ini masih berkaitan dan tidak terlepas dari tanah yang menjadi objek perkara *a quo* sehingga jelas berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, atas objek tersebut harus dicatatkan pemblokirannya. Pasal ini secara tegas juga menyatakan bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek dalam sebuah sengketa maupun perkara harus dicatatkan blokir oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak (Turut Tergugat) dalam rangka perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir. Serta terhadap tanah yang terdapat catatan blokir tidak dapat dilakukan kegiatan pelayanan pertanahan, dalam hal ini yaitu proses pemecahan sertipikat.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat menyatakan bahwa prosedur pemblokiran yang dilakukan Turut Tergugat telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku mengenai pendaftaran tanah yaitu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, serta telah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, serta berdasar pula pada Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang menjelaskan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat baik mengenai Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain maupun Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara *aquo* adalah:

1. Apakah Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Para Tergugat merupakan perjanjian yang memiliki kekuatan hukum ataukah memiliki cacat hukum sehingga dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum?
2. Apakah Para Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat karena tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang tertuang di dalam Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 04 Agustus 2020 atau tidak, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

**halaman 27 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 283 RBg menyatakan: "*Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*";

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terdapat bantahan dari Tergugat I, II, III, IV, V dan VI serta Turut Tergugat terhadap dalil-dalil yang diajukan Penggugat, maka perlu dipertimbangkan apakah dalil-dalil Penggugat tersebut di dukung oleh bukti-bukti yang kuat ataukah dalil-dalil Tergugat I, II, III, IV, V dan VI serta Turut Tergugat yang benar;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat **P-1** sampai dengan bukti surat **P-10** dan telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi, Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat **T. I, II, III, IV, V, VI-1** sampai dengan bukti surat **T. I, II, III, IV, V, VI, - 6** dan telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi, dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat **T.T-1** sampai dengan bukti surat **T.T-5**;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-1** berupa Kartu Tanda Penduduk NIK 6102083112570002 tanggal 06 September 2018 atas nama Usman sedangkan bukti surat **P-2** berupa Kartu Keluarga Nomor 6102080811110001 tanggal 08 November 2011 atas nama kepala keluarga Usman yang menerangkan bahwa Usman (ic. Penggugat) tinggal di Jl. Gang Pendidikan Sungai Nipah Rt. 012/Rw. 003, Desa Sungai Nipah, Kecamatan Siantan, Kabupaten Mempawah;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-3** berupa Surat Jual Beli Arab Gundul serta terjemahan dalam bahasa Indonesia milik alm. Orangtua Penggugat menerangkan bahwa orang tua Penggugat memiliki sebidang tanah yang letaknya di Kampung Saigon;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-4** berupa Salinan Penetapan Ahli Waris di keluarkan oleh Pengadilan Agama Pontianak Nomor : 196/Pdt.P/2019/PA.Ptk tanggal 3 Oktober 2019 yang menetapkan Ahli Waris dari alm. H.M. Ali Bin H. Hasan adalah Penggugat (Usman Bin H.M. Ali) yang menerangkan bahwa Usman Bin H. M. Ali (ic. Penggugat) ditetapkan sebagai ahli waris dari ayah kandungnya yaitu H. M. Ali Bin H. Hasan;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-5** berupa Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI tertanggal 04 Agustus 2020, yang menerangkan bahwa Penggugat telah melakukan Kesepakatan Bersama dengan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dimana surat kesepakatan tersebut

halaman 28 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang merupakan objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III, IV, V, VI;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-6** berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 172/Pdt.G/2019/PN.Ptk yang menerangkan bahwa Usman (ic. Penggugat) ada melakukan gugatan perbuatan melawan hukum dengan Para Tergugat terkait sengketa tanah yang berada di Jalan Pemda, RT. 003 / RW. 006 Kelurahan Saigon Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak dan telah diputus dengan amar putusannya berbunyi "Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-7** berupa Surat perihal pemblokiran tertanggal 18 Desember 2018 yang telah diterima oleh BPN Kota Pontianak tanggal 26 Desember 2018, menerangkan tentang permohonan dari Usman H. Muhammad Ali (ic. Penggugat) tentang pemblokiran Sertifikat Hak Milik No. 10316, 10317, 10318, 10319, dan 10320 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pontianak;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-8** berupa Surat Nomor HP.03.02/88-61.71/II/2019 tertanggal 07 Februari 2019 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak, menerangkan tentang jawaban dari Kantor Pertanahan Kota Pontianak sehubungan dengan permohonan dari Usman H. Muhammad Ali (ic. Penggugat) tentang Pemblokiran Sertifikat Hak Milik Nomor 10316, 10317, 10318, 10319, dan 10320;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-9** berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 172/Pdt.G/2019/PN.Ptk halaman 22, yang menerangkan bahwa Turut Tergugat I (BPN Kota Pontianak) dalam perkara perdata Nomor 172/Pdt.G/2019/PN.Ptk tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa bukti surat **P-10** berupa Surat Jual Beli tahun 1960, surat keterangan garapan/ penguasaan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Lurah Kecamatan Pontianak Timur tanggal 13 November 2013 Nomor 593/16/SG/2013, diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan masing-masing bukti surat tersebut diatas, kuasa Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi bernama **Juliansyah**, yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengantar Penggugat untuk penandatanganan surat kesepakatan bersama pada tanggal 04 Agustus 2020 di Jalan 28 Oktober, pada saat itu saksi dengan Penggugat sedangkan Para Tergugat posisinya agak jauh dari saksi;

*halaman 29 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK*



- Bahwa pada saat itu yang menandatangani Surat Kesepakatan Bersama ada 7 (tujuh) orang termasuk Penggugat dan saksi tidak melihat secara jelas surat yang ditandatangani;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Surat Kesepakatan Bersama;
- Bahwa yang membuat Surat Kesepakatan Bersama adalah pihak Tergugat;
- Bahwa pada saat itu mereka menandatangani Surat Kesepakatan Bersama terkait/ berhubungan dengan tanah;
- Bahwa batas-batas objek tanah yang disengketakan tersebut sebelah Timur berbatas dengan Komplek Grand Zafira, sebelah Barat berbatas dengan Komplek Yoel Zida Pesona 2, sebelah Utara berbatas dengan Jalan Padat Karya dan sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Pemda;
- Bahwa yang membangun rumah diatas tanah objek sengketa adalah pihak Tergugat I (Herpiyanto);

Menimbang, bahwa bukti surat **T. I, II, III, IV, V, VI-1** berupa Kartu tanda Penduduk NIK 6171051802850009 tanggal 30 Mei 2012 atas nama Herpiyanto, Kartu tanda Penduduk NIK 6112014303900020 tanggal 28 Juni 2018 atas nama Merri dan Kartu tanda Penduduk NIK 6112010708780019 tanggal 06 April 2018 atas nama Mad Jasa, menerangkan tentang identitas dari Herpiyanto (ic. Tergugat I), Merri (ic. Tergugat II) dan Mad Jasa (ic. Tergugat III);

Menimbang, bahwa bukti surat **T. I, II, III, IV, V, VI-2** berupa Kartu tanda Penduduk NIK 6112012109940008 tanggal 11 Desember 2017 atas nama Samuel Dede Lele, Kartu tanda Penduduk NIK 6171022608590001 tanggal 12 Februari 2013 atas nama Armuddin dan Kartu tanda Penduduk NIK 6171022808750012 tanggal 15 Mei 2018 atas nama Amiruddin, menerangkan tentang identitas dari Samuel Dede Lele (ic. Tergugat IV), Armuddin (ic. Tergugat V) dan Amiruddin (ic. Tergugat VI);

Menimbang, bahwa bukti surat **T. I, II, III, IV, V, VI-3** berupa Kesepakatan Bersama antara Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI dengan Penggugat tertanggal 04 Agustus 2020, menerangkan bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI telah melakukan Kesepakatan Bersama dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti surat **T. I, II, III, IV, V, VI-4** berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 172/Pdt.G/2019/PN.Ptk yang menerangkan bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI telah digugat oleh Penggugat terkait gugatan perbuatan melawan hukum karena sengketa tanah yang berada di Jalan Pemda, RT. 003 / RW. 006 Kelurahan Saigon Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pontianak Timur Kota Pontianak dan telah diputus dengan amar putusannya berbunyi "Menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;

Menimbang, bahwa bukti surat **T. I, II, III, IV, V, VI-5** berupa Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 61/PDT/20209/PN.PTK yang menerangkan bahwa putusan banding atas perkara perdata Nomor 172/Pdt.G/2019/PN.Ptk dan telah diputus dengan amar putusannya berbunyi "Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 21 Desember 2020 Nomor: 172/Pdt.G/2019/PN.Ptk yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat **T. I, II, III, IV, V, VI-6** berupa Surat Keterangan Nomor W17.U1/780/HK.02/II/2021 tertanggal 22 Pebruari 2021, yang menerangkan bahwa perkara perdata Nomor 172/Pdt.G/2019/PN.Ptk tidak ada upaya hukum kasasi sehingga perkara perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap (Incracht Van Gewijsde);

Menimbang, bahwa bukti surat **TT-1** berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 109/Saigon, Surat Ukur No. 07320/Saigon/2017, seluas 1.986 M2 tercatat atas nama Merri, yang menerangkan bahwa Merri adalah pemegang Hak Guna Bangunan No. 109 Kel. Saigon;

Menimbang, bahwa bukti surat **TT-2** berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 110/Saigon, Surat Ukur No. 07316/Saigon/2017, seluas 2.383 M2 tercatat atas nama Mad Jasa, yang menerangkan bahwa Mad Jasa adalah pemegang Hak Guna Bangunan No. 110 Kel. Saigon;

Menimbang, bahwa bukti surat **TT-3** berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 111/ Saigon, Surat Ukur No. 07318/ Saigon/ 2017, seluas 2.447 M2 tercatat atas nama Mad Jasa, yang menerangkan bahwa Mad Jasa adalah pemegang Hak Guna Bangunan No. 111 Kel. Saigon;

Menimbang, bahwa bukti surat **TT-4** berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 112/Saigon, Surat Ukur No. 07319/Saigon/2017, seluas 1.970 M2 tercatat atas nama Samuel Dede Lele, yang menerangkan bahwa Samuel Dede Lele adalah pemegang Hak Guna Bangunan No. 112 Kel. Saigon;

Menimbang, bahwa bukti surat **TT-5** berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 113/Saigon, Surat Ukur No. 07317/ Saigon/ 2017, seluas 2.462 M2 tercatat atas nama Herpiyanto, yang menerangkan bahwa Herpiyanto adalah pemegang Hak Guna Bangunan No. 113 Kel. Saigon;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat perihal Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 04 Agustus 2020 antara Penggugat selaku pihak Pertama dengan Para Tergugat selaku pihak Kedua untuk penyelesaian

*halaman 31 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK*



permasalahan dalam gugatan No. 172/Pdt.G/2019/PN Ptk, oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 174 HIR jo Pasal 1925 KUHPdata, dalam pengakuan tersebut melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat dan menentukan (*volledig, bindende en beslissende, bewijskracht*);

Menimbang, bahwa dari bukti surat **P-5** dan bukti surat **T. I, II, III, IV, V, VI-3** berupa Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 04 Agustus 2020, diketahui bahwa Usman (ic. Penggugat) selaku Pihak Pertama dengan Herpiyanto, Merri, Mad Jasa alias Samuel Mad Jasa, Samuel Dede Lele, Armuddin dan Amiruddin (ic. Para Tergugat) selaku Pihak Kedua, surat kesepakatan ini berisi :

Pihak Pertama dan Para Pihak Kedua telah setuju dan sepakat untuk menyelesaikan permasalahan dalam gugatan di Pengadilan Negeri Pontianak dengan No. Gugatan 172/Pdt.G/2019/PN Ptk. Perihal sengketa tanah milik yang dikuasai dan telah bersertifikat atas nama Para Pihak Kedua. Selanjutnya Pihak Pertama dan Para Pihak Kedua telah setuju dan sepakat untuk menyelesaikan secara damai, musyawarah dan kekeluargaan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Bahwa Pihak Pertama telah sepakat dan setuju untuk mendapatkan ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) atas sengketa tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam gugatan tersebut diatas.
2. Bahwa Para Pihak kedua menyanggupi akan membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:
  - Bahwa Para Pihak Kedua akan membangun secepatnya 3 (tiga) unit rumah sekaligus diatas tanah tersebut yang selanjutnya akan dijual belikan dengan harga Per unit nya seharga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) berarti total 3 unit sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah), adapun kekurangan sebesar Rp.50.000.000 akan dibayar secara tunai oleh Para Pihak Kedua.
3. Bahwa setelah dilunasinya sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) Pihak Pertama menyatakan tidak akan menuntut, mengganggu dengan cara apapun terhadap Para Pihak Kedua baik saat ini maupun dikemudian hari.
4. Bahwa Surat Kesepakatan Bersama ini juga mengikat terhadap Para Ahli Waris Pihak Pertama.
5. Bahwa Pihak Pertama menjamin tidak akan ada pihak lainnya yang akan mempermasalahkan tanah yang dimaksud dalam Surat Kesepakatan Bersama ini.

*halaman 32 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK*



6. Bahwa dengan telah ditanda tangani nya surat kesepakatan Bersama ini maka Pihak Pertama harus menyerahkan semua bukti-bukti kepemilikan tanah yang asli yang dimilikinya kepada Para Pihak Kedua.
7. Bahwa dengan telah ditanda tanganinya surat kesepakatan bersama ini maka Pihak Pertama akan segera mencabut gugatannya di Pengadilan Pontianak dan atau tidak akan melanjutkan upaya-upaya hukum lainnya (banding, kasasi maupun peninjauan kembali) yang dikarenakan telah terjadi PERDAMAIAN.
8. Bahwa perjanjian kesepakatan bersama ini dilaksanakan dengan masing-masing pihak dalam keadaan sadar dan sehat wal'afiat tanpa ada unsur paksaan maupun intervensi dari pihak manapun juga.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Majelis Hakim berpendapat bahwa Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Para Tergugat dikategorikan sebagai bentuk perjanjian. Yangmana berdasarkan ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdara** menyebutkan bahwa *supaya terjadi persetujuan/perjanjian/perikatan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:*

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan mereka yang mengikatkan dirinya;
- Suatu pokok persoalan tertentu;
- Suatu sebab yang tidak terhalang;

Menimbang, bahwa apabila tidak dipenuhinya *syarat objektif* dari suatu perjanjian/perikatan yaitu perihal suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terhalang, maka mengakibatkan perjanjian tersebut **batal demi hukum**, sedangkan apabila tidak dipenuhinya *syarat subjektif* dari suatu perjanjian/perikatan yaitu perihal kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan mereka yang mengikatkan dirinya, maka mengakibatkan perjanjian tersebut **dapat dibatalkan** ;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan perihal *syarat objektif* dari Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut. Bahwa jelas pokok persoalan yang dimaksud dalam Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut yaitu untuk menyelesaikan permasalahan dalam gugatan di Pengadilan Negeri Pontianak dengan No. Gugatan 172/Pdt.G/2019/PN Ptk. Perihal sengketa tanah milik yang dikuasai dan telah bersertifikat atas nama



Para Tergugat, selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat telah setuju dan sepakat untuk menyelesaikan secara damai, musyawarah dan kekeluargaan. Dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut adalah sebab yang tidak terhalang sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan bahwa *suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan*. Dan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara juga menyebutkan bahwa *suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum ;*

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal-pasal tersebut diatas, yang dimaksud dengan sebab terlarang ialah sebab yang dilarang undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan ;

Menimbang, bahwa Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH., seorang Guru Besar Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, dalam bukunya yang berjudul *Kompilasi Hukum Perikatan*, yang diterbitkan oleh PT. Citra Aditya Bakti, Tahun 2001, pada halaman 81 menyebutkan bahwa *Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan dan apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan ;*

Menimbang, bahwa perjanjian dengan kausa yang tidak legal (sebab yang terlarang), sangat banyak ragamnya, antara lain :

- Perjanjian yang mengandung unsur riba/lintah darat
- Perjanjian yang mengandung unsur judi
- Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali
- Janji tidak menyangi
- Larangan pemindahan barang
- Perjanjian tanpa *lisence*
- Perjanjian untuk bercerai
- Perjanjian pembebasan
- Perjanjian yang dilakukan untuk sogok menyogok
- **Perjanjian syarat wajib**

(Vide Munir Fuady, SH., MH., LL.M., *Hukum Kontrak – Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1999, halaman 76) ;



Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas, suatu pembuatan dan pelaksanaan perjanjian, tidaklah boleh melanggar prinsip kepentingan umum (*openbaar orde*), karena sesuai dengan prinsip hukum yang universal dan sangat mendasar bahwa kepentingan umum tidak boleh dikalahkan oleh kepentingan pribadi, karena itu, jika ada perjanjian yang bertentangan dengan kepentingan/ketertiban umum, maka perjanjian tersebut sudah pasti bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku, dan menurut ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara hal tersebut tidak dibenarkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah disebutkan bahwa pokok permasalahan dalam perkara *aquo* adalah Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Para Tergugat tersebut yaitu untuk menyelesaikan permasalahan dalam gugatan di Pengadilan Negeri Pontianak dengan No. Gugatan 172/Pdt.G/2019/PN Ptk. Perihal sengketa tanah milik yang dikuasai dan telah bersertifikat atas nama Para Tergugat, selanjutnya Penggugat dan Para Tergugat telah setuju dan sepakat untuk menyelesaikan secara damai, musyawarah dan kekeluargaan dimana pada point ke-7 surat kesepakatan bersama tersebut menyatakan bahwa dengan telah ditanda tangannya surat kesepakatan bersama ini maka pihak Penggugat (ic. Usman) akan segera mencabut gugatannya di Pengadilan Pontianak dan atau tidak akan melanjutkan upaya-upaya hukum lainnya (banding, kasasi maupun peninjauan kembali) yang dikarenakan telah terjadi PERDAMAIAN, tetapi berdasarkan bukti surat **P-6** dan bukti surat **T. I, II, III, IV, V, VI-4** berupa Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 172/Pdt.G/2019/PN.Ptk serta bukti surat **T. I, II, III, IV, V, VI-5** berupa Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 61/PDT/2020/PT.PTK dimana dari kedua putusan ini nyata bahwa tidak ada perdamaian antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana Surat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Para Tergugat tertanggal 4 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, melihat perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat, diketahui bahwa perjanjian tersebut adalah **perjanjian bersyarat**, artinya perjanjian tersebut berlaku untuk peristiwa belum diketahui yang dibebani dengan syarat-syarat tertentu. Yang mana atas perjanjian bersyarat tersebut, ketentuan Pasal 1254 KUHPerdara menyebutkan bahwa "*Semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan baik, atau sesuatu yang dilarang oleh Undang-undang adalah batal dan mengakibatkan persetujuan yang digantung padanya tak berlaku.*"



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena perjanjian yang dijadikan Penggugat sebagai dalil gugatan *aquo* bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku dan pula bertentangan dengan azas kepatutan dan ketertiban umum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat **suatu sebab yang tidak terhalang (causa halal)** tidak terpenuhi dalam perjanjian tersebut, maka dengan demikian perjanjian antara Penggugat dan Tergugat **batal demi hukum** ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat didasarkan atas suatu perjanjian yang bertentangan dengan Undang-undang, maka Majelis Hakim menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat berada di pihak yang kalah, oleh karena itu Penggugat dibebankan tuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.130.000,00 (empat juta seratus tiga puluh ribu rupiah) ;

Memperhatikan ketentuan yang dimuat didalam RBg, KUHPerdara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta ketentuan lain dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan;

## M E N G A D I L I :

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 4.130.000,00 (empat juta seratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Senin tanggal 22 November 2021, oleh kami, **Rendra, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Deny Ikhwan, S.H., M.H** dan **Udut Widodo Kusmiran Napitupulu, S.H., M.H.** masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh **Yuni Ria Putri, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Rabu tanggal 24 November 2021;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

halaman 36 dari 37, Putusan Nomor 93/PDT.G/2021/PN PTK



Deny Ikhwan, S.H., M.H.

Rendra, S.H., M.H.

Udut Widodo Kusmiran Napitupulu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Yuni Ria Putri, S.H.

1. PNBP Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Proses	: Rp. 50.000,00
3. Panggilan	: Rp. 2.925.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp. 70.000,00
5. Pemeriksaan setempat	: Rp. 1.025.000,00
6. PNBP Pem. Setempat	: Rp. 10.000,00
7. Biaya Meterai	: Rp. 10.000,00
8. Redaksi	: Rp. 10.000,00
Jumlah	: Rp. 4.130.000,00

(empat juta seratus tiga puluh ribu rupiah).