



PUTUSAN

Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Slt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Salatiga yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SOEKENDRO DJATI NUGROHO, Lahir di Salatiga, tanggal: 23 Agustus 1972, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat: Jl. Benoyo No. 02 A RT. 004 RW 006 Kelurahan Kutowinangun Lor, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Ign. S. Kuncoro, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "Law Office FAST & Associates" berkantor di Jalan Tanjung No. 8 C Salatiga, 50724 Telp./Fax. (0298) 324491, alamat email: fast.associates8c@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor: 147/SKK/FAST-SAL/XII/2023 tanggal 15 Desember 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga dengan nomor 27/SK.Pdt/II/2024/PN Slt tanggal 17 Januari 2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

ISMIYATI, lahir di Kab. Semarang, tanggal 15 Juni 1970, Jenis kelamin: Perempuan, Agama: Islam, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, Pendidikan: SLTA, Alamat: Dusun Ngampel, RT 001/ RW 004, Kel. Blotongan, Kec. Sidorejo, Kota Salatiga. Dalam hal ini diwakili oleh Heni Dwi Anggreani, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat yang berkantor di: Dkh Jagalan RT.02/05, Kelurahan Cebongan, Kecamatan Argomulyo, Kota Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga dengan Nomor: 24/SK.Pdt/II/2023/PN Slt. tanggal 15 Januari 2024, sebagai **Tergugat**;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar para pihak yang berperkara;



2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 3 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 3 Januari 2024 dalam register Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Slt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awal bulan Juli 2023 PENGGUGAT dengan TERGUGAT telah melakukan Kesepakatan dan Perikatan Jual Beli secara lisan atas sebidang tanah Hak Milik No. 6245 Kelurahan Blotongan atas nama TERGUGAT yang terletak di Dukuh Bonorejo RT. 001 RW. 05 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 26/07/2023 Nomor 2599/Blotongan/2023 luas 924 meter persegi dengan harga Rp 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) untuk 800 meter persegi atau Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) per meter perseginya, dengan batas-batas:

- a. Sebelah Utara :Tanah milik Naimah, Rohmat, Siti Kumsatun.
- b. Sebelah Selatan :Tanah milik Sumini
- c. Sebelah Barat :Tanah milik Parmin dan Arif
- d. Sebelah Timur : Gunung.

PENGGUGAT dan TERGUGAT menyepakati luasan 800 meter persegi dari total 924 meter persegi direncanakan akan dibangun perumahan kavling siap bangun yang terdiri dari 8 (delapan) kavling/perumahan sedangkan 124 meter persegi berupa fasilitas umum, untuk jalan dan untuk drainase/saluran air.

2. Bahwa Kesepakatan dan Perikatan Jual beli sebidang tanah tersebut dilakukan melalui perantara yang bernama NGADIMIN, NIK 3322061501710001, Tempat/Tanggal Lahir Kab. Semarang, 15 Januari 1971, Jenis Kelamin Laki-laki, beragama Islam pekerjaan Karyawan Swasta, beralamatkan Ngampel, RT 001/RW 004, Kel. Blotongan, Kec. Sidorejo, Kota Salatiga yang masih ada hubungan saudara dari TERGUGAT sendiri.

3. Bahwa atas sebidang tanah yang PENGGUGAT beli dari TERGUGAT tersebut, direncanakan untuk perumahan Kavling Siap Bangun (KSB) yang terdiri dari 8 (delapan) kavling rumah, yang masing-masing luasnya bervariasi antara 62 meter persegi (2 kavling/2 rumah), 66 meter persegi (1 kavling/1 rumah), 72 meter persegi (1 kavling/1 rumah) , 74 meter persegi (1 kavling/1 rumah) , 75 meter persegi (1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kavling/1 rumah), 82 meter persegi (1 kavling/1 rumah) dan 98 meter persegi (1 kavling/1 rumah).

4. Bahwa untuk merealisasi sebagaimana posita angka 3 melalui mitra kerja Manajemen Properti dan Pengembangan Lahan Surya Propertindo telah dilakukan pemberitahuan kepada lingkungan RT 001 dan RW 005 Bonorejo, Kel. Blotongan, Kec. Sidorejo, Kota Salatiga untuk mendapatkan persetujuan dan dukungan atas kegiatan yang meliputi:

- a. pembersihan lahan dan penebangan pohon;
- b. perataan tanah dengan menggunakan alat berat;
- c. memasukkan tanah urug;
- d. melakukan aktifitas pembangunan;
- e. melakukan aktifitas penjualan; dan
- f. aktifitas lain yang terkait dengan proses tersebut.

5. Bahwa selanjutnya setelah terjadi pemerataan tanah pada tanggal 3 Agustus 2023, PENGGUGAT bersama-sama dengan TERGUGAT melakukan pengukuran tanah yang dilakukan oleh petugas BPN Kota Salatiga yang bernama Budiyo, sehingga telah dihasilkan gambar Tapak Kavling sebagai mana yang dikenal dengan nama Kavling Siap Bangun (KSB) yang terdiri dari 8 (delapan) Kavling Siap Bangun (KSB) dan fasilitas umum meliputi jalan dan drainase/saluran pembuangan air.

6. Bahwa dengan demikian jelas antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT mengetahui secara pasti maksud dan tujuan PENGGUGAT membeli atas sebidang tanah tersebut adalah untuk perumahan, bagi orang yang berminat.

7. Bahwa sebagai tanda jadi atas kesepakatan dan perikatan pembelian tanah seluas kurang lebih 800 meter persegi sebagaimana posita angka 1, pada tanggal 21 Juli 2023 PENGGUGAT telah memberikan uang tanda jadi/ *down payment* (DP) sebesar Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah) kepada TERGUGAT secara tunai dengan tanda bukti kwitansi.

8. Bahwa untuk memperlancar proses pensertifikatan peralihan hak waris dari orang tua TERGUGAT, atas permintaan TERGUGAT pada tanggal 11 Agustus 2023 PENGGUGAT telah memberikan sejumlah uang sebesar Rp 7.000.000 (tujuh juta rupiah) kepada TERGUGAT secara tunai dengan tanda bukti kwitansi guna percepatan proses turun waris kepada TERGUGAT (ISMİYATI) dimana hal tersebut oleh

Hal 3 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT dan PENGGUGAT diperhitungkan sebagai DP (*Down Payment*) atau uang muka tahap kedua, dan apabila proses pensertifikatan turun waris sudah selesai, baru akan ditindak lanjuti dengan Perjanjian Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT.

9. Bahwa selanjutnya ketika TERGUGAT mau menunaikan ibadah umroh, TERGUGAT butuh uang dan meminta agar PENGGUGAT memberikan uang sejumlah Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah), sehingga PENGGUGAT mentransfer kembali ke rekening BCA No. 0131734556 atas nama TERGUGAT (ISMIYATI) yaitu pada tanggal 25 Agustus 2023 dan 26 Agustus 2023 sejumlah masing-masing Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), selanjutnya pada tanggal 29 September 2023 juga mentransfer kembali ke rekening yang sama sebesar Rp 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan terakhir pada tanggal 2 Oktober 2023 ditransfer sejumlah Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah).

10. Bahwa dengan demikian jumlah uang yang telah diterima oleh TERGUGAT adalah sejumlah Rp 172.000.000 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) sedangkan kekurangannya yaitu sejumlah Rp 628.000.000 (enam ratus dua puluh delapan juta rupiah) akan dilunasi pada bulan Februari 2024 selanjutnya akan dilakukan Akta Jual Beli (AJB) secara notariel.

11. Bahwa untuk merealisasi pembangunan perumahan Kavling Siap Bangun (KSB) telah pula dilakukan pembersihan lahan dan penebangan pohon, perataan tanah dengan menggunakan alat berat, memasukkan tanah urug, melakukan aktifitas pembangunan termasuk pemasangan aliran listrik PLN, penyambungan dan pemasangan instalasi air PDAM, serta melakukan aktifitas penjualan yang telah menghabiskan dana kurang lebih Rp 54.000.000 (lima puluh empat juta rupiah), yang telah dilakukan sejak tanggal 27 Juli 2023 sampai dengan 26 Agustus 2023 belum termasuk biaya-biaya pembuatan gambar konstruksi, design perumahan dan brosur promosi.

12. Bahwa untuk percepatan penjualan kavling dan rumah di atas sebidang tanah Hak Milik No. 6245 Kelurahan Blotongan atas nama TERGUGAT di Dukuh Bonorejo RT. 001 RW. 05, Kel. Blotongan, pada tanggal 20 Oktober 2023 PENGGUGAT menunjuk dan memberi kuasa kepada NGADIMIN NIK 3322061501710001, Tempat/Tanggal Lahir Kab.

Hal 4 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.

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

Semarang, 15 Januari 1971, Jenis Kelamin Laki-laki, beragama Islam pekerjaan Karyawan Swasta, beralamatkan Ngampel, RT 001/RW 004, Kel. Blotongan, Kec. Sidorejo, Kota Salatiga yang dulu pernah menjadi perantara jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT.

13. Bahwa ternyata saudara NGADIMIN pada tanggal 28 Oktober 2023 mengembalikan Surat Kuasa yang telah ditanda tangani di atas meterai cukup kepada PENGGUGAT, dengan alasan tidak enak/tidak etis menerima Surat Kuasa ganda dan oleh karena itulah yang dipakai alasan TERGUGAT membatalkan Kesepakatan dan Perikatan Jual Beli dengan PENGGUGAT secara sepihak.

14. Bahwa atas pembatalan Kesepakatan dan Perikatan Jual Beli secara sepihak tanpa alasan yang jelas, adalah merupakan suatu bentuk itikad yang buruk dari TERGUGAT, karena PENGGUGAT tidak dapat melanjutkan pekerjaan yang telah direncanakan sehingga TERGUGAT telah melakukan wanprestasi/ingkar janji, sehingga PENGGUGAT dengan baik-baik datang ke rumah TERGUGAT untuk menanyakan kebenarannya dan bahkan telah pula melakukan somasi sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pada tanggal 17 November 2023 dan 7 Desember 2023 namun TERGUGAT bersikukuh ingin membatalkan Kesepakatan dan Perikatan tersebut secara sepihak.

15. Bahwa ternyata atas somasi dari PENGGUGAT, TERGUGAT tidak menanggapi secara tertulis tetapi datang secara langsung ke kantor Kuasa Hukum PENGGUGAT sebanyak 2 (dua) kali pula untuk memberikan tanggapan yang pada intinya membenarkan telah melakukan Kesepakatan dan Perikatan Jual Beli secara lisan dengan PENGGUGAT dan telah menerima total uang muka/DP (*Down Payment*) sejumlah RP 172.000.000 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan alasan pembatalan kesepakatan dan perikatan tersebut karena TERGUGAT butuh uang untuk membayar tanah sawah, sehingga tanah yang semula sudah disepakati untuk dijual kepada PENGGUGAT akan dijual lagi kepada pihak lain dengan cara yang sama yaitu setelah terbitnya sertifikat atas nama TERGUGAT (ISMIYATI).

16. Bahwa oleh karena itu PENGGUGAT sangat dirugikan baik secara materil maupun inmateril karena TERGUGAT telah membatalkan kesepakatan dan perikatan bahkan telah melakukan negosiasi kepada pihak lain, sehingga PENGGUGAT tidak bisa melanjutkan rencana

Hal 5 dari 34 hal *Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.*



pembangunan maupun memasarkan, menjual tanah Kavling Siap Bangun (KSB) dan bangunan rumah sesuai dengan perencanaan awal.

17. Bahwa meskipun TERGUGAT menyanggupi dan bersedia untuk mengembalikan uang muka/*down payment* (DP) dan lain-lain hanya merupakan janji yang tidak jelas realisasinya.

18. Bahwa meskipun PENGGUGAT telah memperingatkan melalui somasi sebanyak 2 (dua) kali ternyata TERGUGAT tetap berkeinginan untuk membatalkan Kesepakatan dan Perikatan Jual Beli kepada PENGGUGAT, oleh karenanya TERGUGAT telah melakukan wanprestasi/ingkar janji, wajarlah bila PENGGUGAT menuntut pengembalian sejumlah uang kepada TERGUGAT melalui Pengadilan Negeri Salatiga.

19. Bahwa karena PENGGUGAT khawatir terhadap TERGUGAT akan memproses dan melakukan Akta Jual Beli atas sebidang tanah Hak Milik No. 6245 Kelurahan Blotongan atas nama TERGUGAT dengan Surat Ukur tanggal 26/07/2023 Nomor 2599/Blotongan/2023 luas 924 meter persegi kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar diletakkan *conservatoir beslag* atau sita jaminan atas sebidang tanah tersebut terlebih dahulu.

20. Bahwa agar TERGUGAT mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 10.000 (sepuluh ribu rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakannya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Pengadilan Negeri Salatiga melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah menurut hukum Kesepakatan dan Perikatan Jual Beli secara lisan atas sebidang tanah Hak Milik No. 6245 Kelurahan Blotongan atas nama TERGUGAT yang terletak di Dukuh Bonorejo RT. 001 RW. 05 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 26/07/2023 Nomor 2599/Blotongan/2023 luas 800 meter persegi dari luas 924 meter persegi.
3. Menyatakan uang sejumlah Rp 172.000.000 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) adalah sah menurut hukum sebagai uang muka/*down payment* (DP) atas pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 6245



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Blotongan atas nama TERGUGAT yang terletak di Dukuh Bonorejo RT. 001 RW. 05 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 26/07/2023 Nomor 2599/Blotongan/2023.

4. Menyatakan biaya pemerataan tanah, pembersihan dan pematangan atas sebidang tanah Hak Milik No. 6245 Kelurahan Blotongan atas nama TERGUGAT yang terletak di Dukuh Bonorejo RT. 001 RW. 05 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 26/07/2023 Nomor 2599/Blotongan/2023 sebesar Rp 54.000.000 (lima puluh empat juta rupiah) yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT sah menurut hukum.

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/ *conservatoir beslag* atas sebidang tanah Hak Milik No. 6245 Kelurahan Blotongan atas nama TERGUGAT yang terletak di Dukuh Bonorejo RT. 001 RW. 05 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 26/07/2023 Nomor 2599/Blotongan/2023 dengan luas 924 meter persegi, dengan batas-batas:

- a. Utara : Tanah milik Naimah, Rohmat, Siti Kumsatun.
- b. Selatan : Tanah milik Sumini
- c. Barat : Tanah milik Parmin dan Arif
- d. Timur : Gunung

6. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan uang DP/uang muka sebesar Rp 172.000.000 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah), ditambah uang untuk pemerataan, pembersihan dan pematangan lahan sebesar Rp. 54.000.000 (lima puluh empat juta rupiah) dengan total Rp. 226.000.000 (dua ratus dua puluh enam juta rupiah) secara tunai dan kontan serta membayar kerugian secara inmateril sebesar Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah).

7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT sebesar Rp 10.000 (sepuluh ribu rupiah) setiap TERGUGAT lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan hingga dilaksanakan.

8. Membebaskan biaya perkara kepada TERGUGAT.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya *ex aquo et bono*.

Hal 7 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



(2.2) Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak telah datang menghadap kuasanya;

(2.3) Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan secara Elektronik dengan menunjuk: Anggi Maha Cakri, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Salatiga, sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan, yang terhadap surat gugatan tersebut Penggugat menyatakan tidak ada perubahan Gugatan dan tetap pada Gugatannya ;

(2.6) Menimbang bahwa atas Gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 7 Februari 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **DALAM EKSEPSI.**

Bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Bahwa menurut pendapat Tergugat, gugatan Penggugat tertanggal 08 Januari 2024 merupakan gugatan yang tidak sempurna (kabur dan samar – samar), yaitu mengandung cacat formal, yaitu berkaitan dengan kurangnya pihak dalam gugatan.

Adapun alasan dan pendapat Tergugat mengajukan eksepsi, sebagai berikut :

Tentang Kekurangan Pihak sebagai Penggugat dalam Gugatan

- Bahwa Pada sekitar bulan juni Tergugat didatangi seorang yang bernama Sdr. Danang dan perjanjian secara lisan dan dibuat secara tertulis (yang perjanjiannya dibawa oleh Sdr. Danang) dengan kesepakatan harga sebesar Rp 800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah) tanah milik Tergugat sebagaimana dimaksud dalam SHM 6245 Ismiyati. Namun kemudian Sdr. Danang mengajak



- Penggugat ikut serta pada akhir bulan Juli 2023 dan mengatakan jika Sdr Danang bekerja sama dengan Penggugat untuk membangun perumahan di tanah milik Tergugat
- Bahwa dengan demikian, maka seharusnya dalam gugatan Penggugat mencantumkan satu pihak lagi yaitu Sdr. Danang sebagai pihak karena sejak awal perjanjian dilakukan oleh Tergugat bersama dengan Sdr. Danang
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet Ontvankelijke Verklaard).

2. Dalam Pokok Perkara.

2.1. Bahwa Tergugat mohon agar apa yang telah terurai dalam eksepsi dibaca kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan konvensi ini.

2.2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini.

2.3. Bahwa terhadap dalil gugatan (posita Penggugat), akan Tergugatanggapi sebagai berikut :

2.3.1. Bahwa gugatan Penggugat pada butir 1 sampai dengan butir 13 mohon untuk Penggugat membuktikannya.

2.3.2. Bahwa tidak benar jika perjanjian secara lisan dilakukan antara Penggugat dan Tergugat karena perjanjian secara lisan terkait jual beli tanah milik Tergugat yang kemudian dituangkan dalam perjanjian tertulis oleh Sdr. Danang adalah antara Sdr Danang dan Tergugat, kemudian Tergugat baru mengetahui jika adanya kerjasama antara Sdr. Danang dan Peggugat sewaktu akan dilakukan pembayaran DP atas tanah milik Tergugat.

2.3.3. Bahwa perlu Tergugat jelaskan kronologis jual-beli yang sebenarnya terjadi antara Tergugat dengan Sdr. Danang sebagaimana berikut

- Bahwa berawal sekitar bulan Juni 2023 dimana Sdr. Danang menemui Tergugat dan menyampaikan hendak membeli tanah milik Tergugat yang kemudian didapati kesepakatan harga Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah).
- Bahwa sebelumnya Tergugat tidak mengenal dan mengetahui Penggugat, kemudian Sdr. Danang mengatakan



jika Penggugat salah satu inestor atau orang yang akan bangun perumahan di tanah tersebut

- Bahwa sebelum bertemu dengan Penggugat, Tergugat dan Sdr Danang sepakat jika pembayaran sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dilakukan sebagaimana berikut:

Pembayaran sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dilakukan pada bulan Agustus 2023 Rp 200.000.000,- (duaratus juta rupiah) dan bulan September 2023 sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang sisanya sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) akan dibayarkan saat dibuatkan AJB atau di hadapan Notaris, dan kesepakatan pembayaran tersebut diketahui oleh Penggugat.

- Bahwa uang pembayaran sebesar Rp 400.000,00 (empat ratus juta rupiah) tersebut akan digunakan Tergugat untuk pembelian sebidang tanah sawah dan umroh dengan mengajak keluarga Tergugat.

- Bahwa ketika bulan juli tanpa sepengetahuan Tergugat, tanah Tergugat telah diratakan oleh Sdr. Danang, dimana saat pemerataan tanah Tergugat sama sekali belum menerima pembayaran berupa tanda jadi / DP setelah Tergugat memaksa Sdr Danang untuk segera melakukan pembayaran berupa tanda jadi, barulah Tergugat bertemu dengan Penggugat sebagai salah satu rekanan dari Sdr. Danang dan Tergugat diberikan sebesar Rp 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sebagai tanda jadi

- Bahwa kemudian sampai dengan bulan Oktober 2023 diluar dari tanggal yang diperjanjikan, Sdr. Danang maupun Penggugat hanya mampu membayar sebesar Rp 172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan itupun secara diangsur atau bertahap beberapa kali pengiriman via transfer sehingga disini baik Sdr. Danang maupun Penggugat telah melakukan wanprestasi dimana tidak dapat melakukan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran sebesar Rp 400.000.000,00 (Empat Ratus juta rupiah) sebagaimana yang diperjanjikan di awal.



- Bahwa adapun Tergugat akhirnya pada sekitar bulan desember mencari pembeli lain, karena Tergugat harus membayar tanah sawah yang telah dibelinya dan menjanjikan kepada pemilik sawah selain itu, tanpa sepengetahuan dari Tergugat, Penggugat membuat surat kuasa jual yang menguasakan kepada Sdr. Ngadimin untuk membantu mencarikan pembeli atas tanah milik Tergugat dan hal tersebut membuat Tergugat merasa dipermainkan, bagaimana bisa Sdr Danang dan Pemnggugat mencari pembeli lain dan menguasakan kepada Sdr Ngadimin sedangkan nyata-nyata tanah tersebut masih menjadi milik Tergugat karena belum adanya ikatan jual beli yang sah antara Penggugat dan Tergugat serta pembayaran baru dilakukan sebesar Rp172.000.000,00(seratus tujuh puluh dua juta rupiah)

2.3.4. Bahwa dari awal baik Sdr. Danang maupun Penggugat telah tidak memiliki itikad baik sebagai pembeli karena perjanjian secara tertulis yang dibuat oleh Sdr. Danang terkait dengan kesepakatan harga dan cara pembayaran tidak diserahkan kepada Tergugat dan ketika Tergugat menagih pembayaran baik kepada Sdr. Danang maupun Penggugat dengan sengaja mengulur-ulur waktu, karena jika memang benar Penggugat benar-benar beritikad baik membeli tanah Tergugat sudah pasti menjalankan apa yang sudah diperjanjikan.

2.3.5. Bahwa sebelumnya Tergugat sudah memperingatkan dan menginformasikan jika sampai dengan bulan oktober tidak ada pembayaran sebagaimana yang dijanjikan maka jual-beli tersebut batal namun ketika Tergugat meminta Penggugat menandatangani kesepakatan yang dibuat Tergugat, Penggugat tidak mau menandatangani dan terus saja menghindari Tergugat.

2.3.6. Bahwa Tergugat menolak perhitungan ganti rugi baik materiil maupun imateriil selain uang yang memang sudah Tergugat terima yaitu sebesar Rp 172.000.000,00(seratus tujuh puluh dua juta rupiah) serta uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh Penggugat, karena hal tersebut terjadi karena kesalahan atau kelalaian dari Penggugat sendiri, yaitu tidak melakukan pembayaran sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus

Hal 11 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



juta rupiah) pada bulan Agustus dan September sebagaimana yang sudah diperjanjikan.

2.3.7. Bahwa Tergugat menolak permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat sebagaimana tersebut dalam posita angka 19 dan Petitum angka 5 gugatan Penggugat..

2.3.8. Bahwa para tegugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat yang lain karena tidak ada relevansi dan dasar hukumnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon agar Pengadilan Negeri Salatiga berkenan memberi keputusan sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi.

- 1.1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat .
- 1.2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
- 1.3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

2. Dalam Pokok Perkara.

- 2.1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
- 2.2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

A T A U :

Memberi keputusan lain yang adil dan bijaksana.

(2.7) Menimbang bahwa Penggugat mengajukan Replik secara Elektronik melalui Sistem Informasi Perkara pada tanggal 21 Februari 2024. Selanjutnya Tergugat mengajukan Duplik secara Elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 28 Februari 2024;

(2.8) Menimbang bahwa di persidangan, Penggugat mengajukan bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama SOEKENDRO DJATI NUGROHO NIK. 3373022308720001, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.1 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi, Sertifikat Hak Milik No. 308 Desa Blotongan Surat Ukur No. 2123/1988 tanggal 4 Nopember 1988 luas $\pm 1321 \text{ m}^2$ atas nama Saliyem, Ibu kandung Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.2 ;
3. Fotokopi, SPPT PBB Tahun 2021 NOP : 33.23.030.001.029-0203.0, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.3 ;
4. Fotokopi, Surat No. : 010/suryapro/vii/2023 tanggal 10 Juli 2023 perihal Surat Penawaran, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.4 ;
5. Fotokopi, Surat No: 012/suryapro/vii/2023 tanggal 28 Juli 2023 Perihal Surat Pemberitahuan yang ditujukan kepada Ketua RT. 001 RW. 005 Bonorejo Kelurahan Blotongan Kota Salatiga, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.5 ;
6. Fotokopi, Surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Salatiga tanggal 28 Oktober 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.6 ;
7. Fotokopi, Kuitansi tanggal 11 Agustus 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.7 ;
8. Fotokopi, Transfer melalui OCTO Mobile ke rekening BCA atas nama ISMIYATI tanggal 26 Agustus 2023 dan tanggal 2 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.8 ;
9. Fotokopi, Transfer melalui OCTO Mobile ke rekening BCA atas nama ISMIYATI tanggal 29 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.9 ;
10. Print out, Foto pengolahan tanah SHM 308, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.10 ;
11. Fotokopi, Nota-nota pembelanjaan pengolahan tanah SHM 308, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.11 ;
12. Print out, Foto meteran listrik pada SHM 308, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.12 ;

Hal 13 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi, Surat No : 17/Som/FAST-SAL/XI/2023 tanggal 17 November 2023 Perihal Klarifikasi dan Somasi kepada Saudari ISMIYATI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.13 ;

14. Fotokopi, Surat No : 18/Som/FAST-SAL/XII/2024 tanggal 7 Desember 2023 Perihal Somasi Kedua kepada Saudari ISMIYATI, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.14 ;

15. Fotokopi, Kuitansi pembayaran PDAM pada SHM 308, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.15;

16. Fotokopi, Surat Kuasa ISMIYATI/TERGUGAT memberikan kuasa kepada Abdul Halim untuk mengambil Sertifikat Hak Milik 308, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.16 ;

17. Fotokopi, Sertifikat Haki Milik No.4243 atas nama ISMIYATI/TERGUGAT yang terletak di Dukuh Bonorejo Rt 01/Rw 05, Blotongan, Kec. Sidorejo, Kota Salatiga asal persil pemecahan HM No.308 Surat Ukur tanggal 26 Juli 2023 No.2599 dengan luas 924 m2, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.17 ;

18. Fotokopi, Gambar Tapak Kapling yang dibuat oleh staff BPN Kota Salatiga yang bernama Budi Yono setelah ada kejelasan sertifikat bidang tanah atas nama ISMIYATI/TERGUGAT, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.18 ;

19. Fotokopi, Brouser kluster Bonorejo yang terletak di Bonorejo RT.01, RW.05, Blotongan, Kota Salatiga, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.19 ;

20. Fotokopi, Surat Kuasa No.01/SK-BMNR/X/2023 tertanggal 25 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.20 ;

21. Fotokopi, Catatan asli pembukuan kegiatan pemerataan tanah, pematangan tanah dan sebagainya, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.21 ;

(2.9) Menimbang bahwa bukti setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-13, P-16 dan P-17 tidak ditunjukkan aslinya serta P-10 dan P-12 berupa hasil *print out*. Semua bukti telah diberi materai cukup sehingga

Hal 14 dari 34 hal *Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah. Dan mengenai ada atau tidaknya relevansi dan kekuatan pembuktian atas bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum;

(2.10) Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Danang Haribowo, keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa awalnya pada bulan Juli 2023, saksi mulai mengenal Sdr. Ngadimin, waktu itu Sdr. Ngadimin menawarkan tanah milik Tergugat. Selanjutnya saksi survey lokasi, melakukan penawaran harga tanah dan bersepakat perihal pembayaran dilakukan secara bertahap;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Dk Bonorejo, Blotongan, Salatiga, waktu itu tanah ditawarkan dengan harga per meter Rp.1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dan saksi yang pada waktu itu melakukan negosiasi dengan Tergugat dan sepakat dengan harga Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meternya. Kesepakatan tersebut terjadi pada tanggal 23 Juli 2023;
- Bahwa tanah tersebut awalnya seluas 924 m², akan tetapi oleh karena harus disisihkan untuk akses jalan seluas ± 124 m², maka luas menjadi 800 m². Setelah dihitung, harga tanah yang disepakati adalah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa rencana tanah tersebut akan dibuat kavling siap bangun dan kemudian akan di jual;
- Bahwa saksi merupakan 1 team dengan Penggugat, kebetulan pada waktu itu untuk yang lokasi Dk Bonorejo, saksi yang diutus untuk mewakili bertemu dengan Tergugat. Saksi merupakan team lapangan, sedangkan Penggugat adalah pemilik dana yang mengeluarkan uang untuk pembayaran tanah;
- Bahwa selanjutnya saksi melakukan pembayaran uang muka terlebih dahulu kepada Tergugat sejumlah Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) *via transfer bank* ke rekening Tergugat. Untuk pembayaran sisanya disepakati secara bertahap;
- Bahwa setelah pembayaran uang muka, saksi menyetor kembali uang sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) untuk biaya percepatan turun waris seperti yang diminta Tergugat dan sejumlah

Hal 15 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



uang lagi, total uang yang telah dikeluarkan sekitar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) ;

- Bahwa saksi mengetahui batas-batas obyek tanah tersebut saat ditunjukkan oleh Tergugat. Tanah juga pernah diukur dari pihak BPN Salatiga bernama Bp Budiyo, dan saat pengukuran dihadiri oleh Penggugat, Tergugat, Sdr Untung, Sdr Ngadimin dan Sdr Guntur. Yang menghubungi pihak BPN adalah Penggugat;

- Bahwa saat itu lahan masih berupa kebun, posisi tanah miring. Selanjutnya dilakukan pemerataan tanah pada bulan Oktober 2023 oleh Penggugat dengan diawasi oleh Sdr Untung. Pemerataan tanah tersebut menghabiskan dana (*operasional harian*) kurang lebih sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah). Selain itu Penggugat juga telah melakukan pemasangan sambungan listrik dan air PDAM, termasuk pembayaran patok BPN dan sewa eskavator;

- Bahwa awalnya tanah tersebut bersertifikat atas nama Ibu Tergugat yang bernama Saliyem. Saksi mengetahuinya karena pernah ditunjukkan fotokopinya oleh Tergugat, namun sekarang sudah menjadi atas nama Tergugat;

- Bahwa pada waktu pemerataan tanah sudah seijin dari Tergugat setelah pembayaran uang muka sejumlah Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Pada waktu itu proses pemerataan tanah, Tergugat juga hadir menyaksikannya;

- Bahwa proses pemerataan tanah juga sudah sepengetahuan Ketua RT setempat yang mana ijin lingkungan diurus oleh Sdr Ngadimin;

- Bahwa Sdr Ngadimin pernah diberi surat kuasa dari Penggugat untuk menjual tanah kapling tersebut kepada orang lain. Akan tetapi surat kuasa tersebut dikembalikan oleh sdr. Ngadimin, saksi tidak mengetahui alasannya;

- Bahwa saat ini pembangunan perumahan tersebut terhenti karena tidak diizinkan oleh Tergugat dan jual belinya dibatalkan oleh Tergugat;

- Bahwa Tergugat selanjutnya di somasi oleh Kuasa Penggugat, kemudian Tergugat datang ke kantor Kuasa Penggugat. Waktu itu Penggugat meminta pengembalian uang sejumlah Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) ditambah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa belum ada perjanjian jual beli secara tertulis, hanya berupa kesepakatan secara lisan;
- Bahwa sisa pembayaran tanah dilakukan secara bertahap sampai bulan Mei 2024. Dari pembicaraan waktu itu, Tergugat tahap pertama meminta pembayaran uang sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) di bulan Agustus 2023, kemudian untuk tahap berikutnya dengan nominal yang sama di bulan September dan Oktober 2023. Dan untuk sisa pembayaran akan dibayarkan dalam setahun itu yaitu tahun 2023. Akan tetapi sampai sekarang tanah tersebut belum dibayar lunas;
- Bahwa Tergugat pernah melakukan penagihan-penagihan yang di sampaikan oleh Sdr Ngadimin selaku perwakilan (*perantara*) Tergugat;
- Bahwa kemudian terealisasi pembayarannya via transfer ke rekening Tergugat sampai sekitar Rp.170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa seingat saksi, telah dilakukan 4 kali pembayaran tanah, pertama uang muka sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), kemudian uang sejumlah Rp.7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dan selanjutnya uang sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kami transfer sebanyak 2 kali ke rekening Tergugat. Selanjutnya masih ada pembayaran uang karena Tergugat menagih untuk biaya umroh. Total uang yang sudah dikeluarkan sejumlah Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) biaya pengurangan;
- Bahwa Penggugat mengajukan somasi kepada Tergugat karena Penggugat mendapat kabar di bulan Desember kalau lahan tersebut oleh Tergugat dijual kembali ke orang lain Tergugat. Padahal dahulu ada kesepakatan Tergugat tidak akan mengalihkan tanah tersebut kepada orang lain (pembeli lain);
- Bahwa Penggugat minta Tergugat mengembalikan uang sejumlah Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) dan Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) biaya pengurangan;

Atas keterangan saksi di atas para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Untung Dewanto R., keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hal 17 dari 34 hal *Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Tergugat adalah pemilik tanah yang disengketakan, sedangkan Penggugat adalah pembeli tanah;
- Bahwa awalnya Sdr. Ngadimin yang merupakan perantara dari Tergugat menawarkan tanah milik Tergugat kepada Sdr Danang. Selanjutnya Sdr Danang melakukan penawaran harga tanah, akhirnya para pihak bersepakat secara lesan di rumah Tergugat. Yang hadir saat itu adalah Penggugat, Tergugat, Sdr Danang dan Sdr Ngadimin. Saat itu disepakati pembayaran dapat dilakukan secara bertahap;
- Bahwa tanah tersebut terletak di Dk Bonorejo, Blotongan, Salatiga dan saksi mendapat cerita dari Penggugat bahwa harga yang disepakati adalah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa tanah tersebut awalnya seluas 924 meter persegi, akan tetapi oleh karena wajib disisihkan untuk jalan, maka luas tanah dikurangi 124 meter persegi. Total tanah yang dijual adalah 800 meter persegi.;
- Bahwa saksi mendapat cerita dari Penggugat bahwa waktu itu tanah dihargai sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeter, sehingga total yang harus dibayar adalah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mendapat cerita bahwa Penggugat melakukan pembayaran uang muka sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) via transfer bank ke rekening Tergugat, walaupun sebelumnya kesepakatan uang muka sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan kemudian pembayaran selanjutnya di sepakati dibayar secara bertahap;
- Bahwa rencananya setelah dilakukan pembayaran lunas, maka Tergugat menjanjikan akan membuat Akad Jual Beli pada bulan Februari 2024;
- Bahwa selanjutnya pihak Penggugat melakukan pemerataan tanah dengan alat berat eskavator yang dirental untuk pekerjaan tersebut. Lalu saksi ditugaskan untuk melakukan pemasangan sambungan air PDAM dan instalasi sambungan listrik dari PLN dengan menggunakan biro di Kalideres;
- Bahwa rencananya tanah tersebut akan dibuat perumahan, akan tetapi sekarang dihentikan pembangunannya;

Hal 18 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sdr Ngadiman pernah diminta Penggugat untuk menjual tanah kavling yang akan digarap di lahan tersebut, namun tidak jadi karena tanah tersebut kabarnya dijual kembali oleh Tergugat ;
- Bahwa setahu saksi, Sdr Danang sebagai penghubung yang membantu terlaksananya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Penggugat kalau Tergugat minta pembayaran tanah sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk biaya umroh;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat sepakat melunasi kekurangan pembayaran tanah pada bulan Februari 2024;
- Bahwa saksi mengenal M. Faizal Nauval karena teman, profesinya sebagai tukang gambar bangunan;
- Bahwa total pengeluaran-pengeluaran untuk tanah tersebut yang berbentuk nota berjumlah Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah);

Atas keterangan saksi di atas para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

(2.11) Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi, *Screenshot* Video pembersihan lahan dilanjutkan perataan tanah via Whatsapp yang dikirimkan oleh Sdr. Ngadimin kepada Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.1;
2. Fotokopi, Sertifikat *Screenshot* Percakapan antara Penggugat dan Tergugat Via WhatsApp pada bulan Agustus dan September 2023 dan penegasan atas kesepakatan pembayaran, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.2 ;
3. Fotokopi, Bukti *Screenshot* Percakapan Penggugat dan Tergugat via WhatsApp tgl 26 september 2023 sd 29 September 2023 selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.3 ;
4. Fotokopi, *Screenshot* Percakapan Penggugat dan Tergugat via WhatsApp tgl 02 Oktober 2023 dan surat Pernyataan Penggugat tertanggal 02 Oktober 2023 yang dibuat oleh Penggugat dan dikirimkan

Hal 19 dari 34 hal *Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.*



fotonya via WhatsApp kepada Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.4 ;

5. Fotokopi, *Screenshot* Percakapan Penggugat dan Tergugat via WhatsApp tgl 14 Oktober 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.5 ;

6. Fotokopi, *Screenshot* Foto Surat Kuasa tertanggal 25 Oktober 2023 antara Penggugat selaku Pemberi Kuasa kepada Ngadimin selaku Penerima Kuasa, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.6 ;

7. Fotokopi, Sertifikat HM No.6245 atas nama Ismiyati, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.7 ;

8. Fotokopi, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.8 ;

(2.12) Menimbang bahwa bukti Surat setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-6 yang tidak ditunjukkan aslinya dan T-8 yang merupakan hasil *download*. Semua bukti telah diberi materai cukup sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah. Dan mengenai ada atau tidaknya relevansi dan kekuatan pembuktian atas bukti surat tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pertimbangan hukum;

(2.13) Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Ngadimin, keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Tergugat karena Tergugat tetangga satu RT dengan saksi dan saksi tinggal sekitar belakang rumah Tergugat. Sedangkan dengan Penggugat saksi kenal karena dikenalkan oleh sdr. Danang;
- Bahwa awalnya saksi menawarkan tanah milik Tergugat kepada Sdr Danang. Waktu itu Sdr Danang berminat dengan tanah tersebut, kemudian cek lokasi sampai 3 kali. Selanjutnya Danang melakukan penawaran kepada Tergugat, dan saksi mengantarnya langsung bertemu dengan Tergugat sendiri. Kemudian mereka membicarakan nilai tanah tersebut dan sistem pembayarannya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sdr Danang menawarkan per meter perseginya Rp.850.000,- (delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan Tergugat sepakat diangka Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter perseginya. Selanjutnya disepakati harga tanah Rp800.000.000,00;
- Bahwa setelah sepakat harga, selang beberapa waktu Sdr Danang membuat surat perjanjian perihal jual beli tanah tersebut, perjanjian dibuatimbang tidak saling merugikan dan waktu itu perjanjian dibacakan bersama Tergugat. Isi dari perjanjian tersebut seingat saksi membahas soal uang muka yang awalnya Sdr Danang akan memberikan uang muka sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) namun Tergugat minta Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Kemudian mereka sepakat dan yang akan membayar adalah Penggugat. Akan tetapi sebelum uang muka diberikan, Penggugat sudah mulai menggarap tanah. Penggugat akhirnya memberi Tergugat uang sejumlah Rp15.000.000,-, tapi pembayarannya selalu mundur sehingga harus ditagih Tergugat;
- Bahwa kemudian Penggugat mengusulkan pembayaran dilakukan secara bertahap setiap bulannya. Di bulan Agustus 2023, Penggugat akan membayar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), lalu 2 bulan berikutnya akan dibayar lagi Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), sisanya akan dicicil selama 1 tahun. Namun usulan Penggugat tersebut tidak disetujui oleh Tergugat karena Tergugat maunya sampai Februari 2024 pembayaran lunas;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat melakukan pembayaran melalui transfer kepada Tergugat, tetapi tidak mencapai Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) karena setiap transfer yang masuk ke rekening Tergugat, Tergugat selalu informasikan kepada saksi. Setahu saksi, Penggugat mentransfer uang di bulan September 2023 sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa di bulan Agustus 2023, Penggugat melakukan pengerjaan pemerataan tanah yang dilakukan selama 2 minggu untuk pembuatan kavling;
- Bahwa saksi pernah diberi kuasa untuk menjual tanah kavling tersebut, tetapi saksi minta waktu untuk bilang ke Tergugat terlebih dahulu karena pembayaran tanah tersebut dengan Tergugat belum lunas. Kemudian saksi menyampaikan hal tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat sedikit protes waktu itu;

Hal 21 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tujuan Tergugat ingin menjual tanah warisan tersebut untuk biaya umroh, dan sebagian lagi untuk beli tanah sawah;
- Bahwa saksi baru menerima honor dari Tergugat setelah tanah laku terjual;
- Bahwa saksi membantu mengurus ijin lingkungan ke Ketua RT setempat dan memberikan kompensasi ke RT sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan uang tersebut dari uang Penggugat;
- Bahwa di atas tanah tersebut telah dipasang intalasi listrik PLN dan PDAM. Pemasangan dilakukan oleh pihak Penggugat, pengurangan dilakukan oleh Sdr Untung dengan membeli tanah per dam truk dan semuanya atas biaya Penggugat;
- Bahwa pada saat proses pemerataan dan pengurangan, Penggugat sudah izin melalui saksi, tetapi saksi tidak sampaikan kepada Tergugat karena Tergugat tidak akan memperbolehkan sebelum uang muka dibayarkan. Akan tetapi waktu itu saksi lupa apakah Penggugat sudah membayar uang muka atau tidak;
- Bahwa saat ini proses pengerjaan lahan berhenti karena ada masalah antara Penggugat dan Tergugat. Penggugat mengirim somasi yang ditujukan kepada Tergugat, dan meminta Tergugat mengembalikan uang yang sudah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat;

Atas keterangan saksi di atas para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Setyawatie, keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Tergugat;
- Bahwa Tergugat telah menjual tanah warisan yang terletak di Dk Bonorejo, Blotongan, Salatiga, seluas \pm 800 m² dari Alm. Ibunya (*Saliyem*). Tergugat menjual tanah tersebut karena amanah dari Alm. Ibunya agar hasil penjualan tanah tersebut digunakan untuk membeli sawah dan pergi umroh ;
- Bahwa selanjutnya saksi mendengar keterangan dari Tergugat, tanah tersebut laku sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) namun sampai saat ini belum lunas pembayarannya dari pembeli ;

Hal 22 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika saksi berada di rumah Tergugat, saksi melihat Tergugat menelpon Penggugat untuk meminta (*sebagian*) pembayaran tanah tersebut sebab Tergugat akan membeli sawah. Dan dari keterangan Tergugat waktu itu, Penggugat sudah membayar uang sejumlah Rp.172.000.000,00- (seratus tujuh puluh dua juta rupiah);

- Bahwa sisa pembayaran tanah sampai sekarang belum dilunasi;
- Bahwa Penggugat pernah mengirimkan somasi kepada Tergugat, dan meminta uang Penggugat agar dikembalikan sejumlah Rp.172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) serta uang pengganti pemerataan tanah sejumlah Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah). Tergugat sebetulnya juga menyanggupi dan akan dibayar pada bulan Januari 2024 dengan cara di cicil setiap hari. Tergugat juga telah meminta saksi Ngadimin untuk menawarkan tanah tersebut kepada orang lain, dan uang hasil penjualan tanah akan digunakan untuk mengembalikan uang milik Penggugat;

- Bahwa setahu saksi, Penggugat dahulu sudah pernah memberikan uang muka sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Dan untuk pembayaran selanjutnya, menurut cerita Tergugat, pembayaran selalu tertunda-tunda oleh Penggugat walaupun akhirnya Tergugat menerima uang dari Penggugat sejumlah Rp.172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah).

Namun sampai sekarang pembayaran tanah tersebut belum lunas;

Atas keterangan saksi di atas para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

(2.14) Menimbang bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jum'at, tanggal 15 Maret 2024. Hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

(2.15) Menimbang bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan tertulis pada persidangan elektronik pada hari Rabu tanggal 3 April 2024;

(2.16) Menimbang bahwa selanjutnya Para pihak tidak mengajukan apapun dan mohon putusan;

Hal 23 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



(2.17) Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagaimana tersebut di atas;

(3.2) DALAM EKSEPSI

(3.2.1) Menimbang bahwa yang dimaksud eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditunjukkan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak berkaitan dengan pokok perkara (*verweer ten principale*);

(3.2.2) Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

Tentang Kekurangan Pihak sebagai Penggugat dalam Gugatan

- Bahwa Pada sekitar bulan juni Tergugat didatangi seorang yang bernama Sdr. Danang dan perjanjian secara lisan dan dibuat secara tertulis (yang perjanjiannya dibawa oleh Sdr. Danang) dengan kesepakatan harga sebesar Rp 800.000.000,00(delapan ratus juta rupiah) tanah milik Tergugat sebagaimana dimaksud dalam SHM 6245 Ismiyati. Namun kemudian Sdr. Danang mengajak Penggugat ikut serta pada akhir bulan Juli 2023 dan mengatakan jika Sdr Danang bekerja sama dengan Penggugat untuk membangun perumahan di tanah milik Tergugat
- Bahwa dengan demikian, maka seharusnya dalam gugatan Penggugat mencantumkan satu pihak lagi yaitu Sdr. Danang sebagai pihak karena sejak awal perjanjian dilakukan oleh Tergugat bersama dengan Sdr. Danang
- Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke Verklaaard*);

(3.2.3) Menimbang bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat telah mengajukan replik sebagai berikut:

Hal 24 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT lah yang justru mengaburkan EKSEPSInya sendiri yang sudah masuk dalam Pokok Perkara yang menyebutkan "...pada sekitar bulan Juni..." "tanpa menyebutkan tahunnya".
2. Bahwa sesungguhnya yang benar pada awal Juli 2023 yang datang dan hadir ke rumah TERGUGAT untuk bersilaturahmi dan musyawarah terdiri dari 4 (empat) orang, yaitu PENGGUGAT, Ngadimin (Perantara/Makelar), Saudara Santi Susilowati, Danang Haribowo yang bertindak sebagai Juru Bicara.
3. Bahwa pada prinsipnya dalam mengajukan suatu Gugatan PENGGUGAT memiliki Hak Penuh terhadap siapa saja pihak yang akan digugat maupun yang menggugat, karena dalam kaidah hukum secara tegas menyatakan bahwa gugatan cukup ditujukan kepada seseorang yang secara *feitelijk* menguasai objek sengketa dan mempunyai kepentingan hukum terhadap apa yang digugat oleh PENGGUGAT sedangkan pihak lain tidak ikut diikut sertakan dalam gugatan sebagai Para Pihak, maka hal itu sangat jelas gugatan tersebut tidak kurang pihak dan bukanlah Gugatan PENGGUGAT menjadi tidak lengkap atau kurang pihak, apalagi Gugatan yang Tidak Sempurna (Kabur dan Samar-Samar).
4. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian Turut PENGGUGAT, yang lazim dan dikenal adalah Turut TERGUGAT (lihat Putusan MA RI No. 20K/sip/1974 tertanggal 28 Januari 1976).
5. Bahwa pada Agenda Pembuktian khususnya Pemeriksaan Saksi orang yang bernama Danang Haribowo akan ditarik dan dihadirkan oleh PENGGUGAT sebagai Saksi Fakta.

(3.2.4) Menimbang bahwa atas eksepsi tersebut, Tergugat telah mengajukan duplik bahwa pada intinya Tergugat menegaskan jika gugatan Penggugat kurang pihak di mana seharusnya menjadi pihak dalam gugatan namun malah akan dijadikan sebagai saksi;

(3.2.5) Menimbang bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

(3.2.6) Menimbang bahwa dalam kaidah Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826K/Pdt/1984 ditentukan " tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan kasus perkara yang disengketakan. Gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara *feitelijk* atau orang yang

Hal 25 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.

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)



sesungguhnya menguasai objek sengketa. Lagipula pihak ketiga itu telah diperiksa sebagai saksi, sehingga keharusan itu tidak lagi bersifat mutlak”;

(3.2.7) Menimbang bahwa berdasarkan pembuktian di persidangan terungkap bahwa Penggugat telah mengajukan saksi bernama Danang Hariwibowo. Berdasarkan keterangan saksi Danang Hariwibowo, menyatakan bahwa saksi Danang Hariwibowo adalah satu team dengan Penggugat, dan saksi Danang yang diutus untuk mewakili Penggugat untuk bertemu Tergugat. Saksi Danang yang melakukan tawar menawar dengan Tergugat dan perantaranya. Selanjutnya dilakukan pengukuran dan pembayaran uang muka kepada Tergugat menggunakan uang Penggugat;

(3.2.8) Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka posisi Danang Hariwibowo adalah pihak terkait dalam perkara ini, akan tetapi Danang Hariwibowo bukanlah pihak yang menguasai obyek sengketa ataupun pihak yang mengeluarkan uang untuk membeli tanah tersebut. Dengan demikian pihak ketiga yang telah diperiksa sebagai saksi, tidak mutlak menjadi pihak dalam perkara ini, sebagaimana ditentukan dalam kaidah Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826K/Pdt/1984;

(3.2.9) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat perihal gugatan kurang pihak patut untuk ditolak;

(3.3) DALAM POKOK PERKARA

(3.3.1) Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana diuraikan di atas;

(3.3.2) Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

1. Bahwa obyek sengketa adalah tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 6245 Kelurahan Blotongan atas nama Tergugat yang terletak di Dukuh Bonorejo RT. 001 RW. 05 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 26/07/2023 Nomor 2599/Blotongan/2023 luas 924 meter persegi;
2. Bahwa harga tanah yang disepakati adalah sejumlah Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
3. Bahwa Tergugat telah menerima uang pembayaran dari Penggugat sejumlah Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah);

Hal 26 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



(3.3.3) Menimbang bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 163 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R.) *juncto* Putusan Mahkamah Agung No. 272/K/Sip/1973 tanggal 27 Nopember 1975 disebutkan barang siapa menyatakan mempunyai barang, suatu hak atau mengatakan suatu perbuatan, maka untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu, dengan demikian Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat juga harus membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

(3.3.4) Menimbang bahwa untuk mendukung dalil gugatannya itu, Penggugat telah mengajukan alat bukti tulisan berupa fotokopi surat bertanda P-1 sampai dengan bukti P-21 dan Saksi-Saksi yang bernama: Danang Hariwibowo dan Untung Dewanto. Sedangkan untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat juga mengajukan alat-alat bukti tulisan berupa fotokopi surat, bertanda T-1 sampai dengan bukti T -8, dan mengajukan Saksi masing-masing bernama: Ngadimin dan Setyawatie;

(3.3.5) Menimbang bahwa di dalam petitum ke satu, Penggugat meminta agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya. Untuk dapat terkabulnya gugatan Penggugat seluruhnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu dari petitum gugatan Penggugat. Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu petitum ke-2 Penggugat sebagai berikut:

(3.3.6) Menimbang bahwa dalam gugatannya, Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan sah menurut hukum Kesepakatan dan Perikatan Jual Beli secara lisan atas sebidang tanah Hak Milik No. 6245 Kelurahan Blotongan atas nama TERGUGAT yang terletak di Dukuh Bonorejo RT. 001 RW. 05 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 26/07/2023 Nomor 2599/Blotongan/2023 luas 800 meter persegi dari luas 924 meter persegi;

(3.3.7) Menimbang bahwa Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu

Hal 27 dari 34 hal *Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”;

(3.3.8) Menimbang bahwa Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditentukan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;

(3.3.9) Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa kuitansi pembayaran tanda jadi atas pembelian tanah dengan luas \pm 800 m² sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang diterima dari Pak Nugroho-Santi Susilowati kepada Ibu Ismiyati, terungkap bahwa Penggugat telah menyerahkan uang tanda jadi pembelian tanah. Hal tersebut diperkuat dengan keterangan saksi -saksi yang diajukan Penggugat dan Tergugat. Para saksi menerangkan bahwa telah ada kesepakatan lisan antara Penggugat yang diwakili oleh saksi Danang dan Tergugat, yang pada pokoknya sepakat melakukan jual beli tanah yang berlokasi di Dusun Bonorejo, Desa Blotongan Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga dengan harga sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan pembayaran dilakukan dengan cara mengangsur;

(3.3.10) Menimbang bahwa oleh karena telah terjadi kata sepakat antara pihak penjual, dalam hal ini adalah Tergugat, dengan pihak pembeli yaitu Penggugat, maka jual beli tanah yang berlokasi di Dusun Bonorejo, Desa Blotongan Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga dengan harga sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dianggap telah terjadi antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

(3.3.11) Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditentukan “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616”;

Hal 28 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



(3.3.12) Menimbang bahwa Pasal 616 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditentukan “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620”;

(3.3.13) Menimbang bahwa jual beli tanah yang dilakukan secara lisan atau di bawah tangan, menganut asas terang dan tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud;

(3.3.14) Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal di persidangan terungkap bahwa Penggugat mengakui belum membayar lunas harga tanah yang sudah diperjanjikan. Penggugat hanya membayar uang muka sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah). Selanjutnya Penggugat melakukan pembayaran tapi mencicil dan total uang yang sudah dibayarkan ditambah sejumlah Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah). Akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan kapan Penggugat akan melunasi pembayaran tersebut;

(3.3.15) Menimbang bahwa mengenai jumlah uang yang telah dibayarkan Penggugat tersebut, Tergugat tidak membantahnya. Tetapi Tergugat mendalilkan bahwa Tergugat dan Sdr Danang sepakat jika pembayaran sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dilakukan sebagaimana berikut: Pembayaran sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dilakukan pada bulan Agustus 2023, pembayaran sejumlah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dilakukan di bulan September 2023, dan yang sisanya sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) akan dibayarkan saat dibuatkan AJB atau di hadapan Notaris, dan kesepakatan pembayaran tersebut diketahui oleh Penggugat;

(3.3.16) Menimbang bahwa dalil jawaban Tergugat tersebut tidak dibantah oleh Penggugat, dan Penggugat tidak memberi kepastian kapan akan dipenuhi pembayaran tersebut. Para saksi yang diajukan Penggugat tidak mengetahui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kapan kepastian Penggugat akan melunasi pembayaran tanah tersebut. Bahkan berdasarkan keterangan saksi Ngadimin, Tergugat sudah berusaha menagih Penggugat, tetapi Penggugat tidak juga memberi kepastian, justru Penggugat memberi surat kuasa kepada saksi Ngadimin sebagaimana bukti P-20. Pasal 1 disebutkan bahwa "Dengan ini pihak pertama memberi kuasa kepada pihak kedua untuk mengelola tanah dk Bonorejo RT 01 RW 05 Blotongan Salatiga berupa memecah sertifikat, menjual kavling, menjual keseluruhan dan segala atifitas yang berhubungan dengan tanah Bonorejo tersebut. Penggugat juga telah memasarkan tanah tersebut dengan membuat brosur sebagaimana dibuktikan dengan bukti P-19;

(3.3.19) Menimbang bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa walaupun kesepakatan jual beli telah terjadi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, namun proses penyerahan belum dilakukan, karena belum lunas pembayarannya sehingga tidak memenuhi salah satu asas jual beli yaitu asas tunai;

(3.3.20) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Kesepakatan dan Perikatan Jual Beli secara lisan atas sebidang tanah Hak Milik No. 6245 Kelurahan Blotongan atas nama Tergugat yang terletak di Dukuh Bonorejo RT. 001 RW. 05 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 26/07/2023 Nomor 2599/Blotongan/2023 luas 800 meter persegi dari luas 924 meter persegi tidak sah menurut hukum. Dengan demikian petitum angka 2 patut untuk ditolak;

(3.3.21) Menimbang bahwa petitum angka 2 dinyatakan ditolak, maka kedudukan Penggugat dan Tergugat dikembalikan pada posisi semula, dan perjanjian dinyatakan tidak ada. Dalam persidangan terungkap bahwa Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sebagai uang muka dan Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sebagai uang muka tahap kedua, sebagaimana bukti P-6 dan P-7. Dengan demikian yang diakui Penggugat sendiri sebagai uang muka adalah sejumlah Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah), bukan Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah);

Hal 30 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3.3.22) Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat mengakui telah menerima uang dari Penggugat sejumlah Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah). Di persidangan terungkap bahwa uang Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) tersebut adalah terdiri dari :

- Uang muka sejumlah Rp22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) sebagaimana bukti P-6 dan P-7;
- Uang cicilan sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang di transfer secara bertahap pada tanggal 26 Agustus 2023, tanggal 29 September 2023 dan tanggal 2 Oktober 2023, sebagaimana bukti P-8 dan P-9;

(3.3.23) Menimbang bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa uang Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) adalah uang yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat, sehingga petitum angka 3 patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya;

(3.3.24) Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 4 sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan keterangan para saksi terungkap bahwa Penggugat telah melakukan pemerataan tanah, pembersihan tanah dan pemasangan instalasi Listrik serta air di atas tanah obyek sengketa. Padahal sejak awal diketahui bahwa Penggugat belum melunasi pembayaran tanah tersebut kepada Tergugat. Kesepakatan jual beli terhadap tanah obyek sengketa juga telah dinyatakan Majelis Hakim tidak sah, sehingga biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sejumlah Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) merupakan resiko yang harus ditanggung oleh Penggugat, karena telah menggarap tanah yang belum sah menjadi miliknya, sehingga biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sejumlah Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) patut dinyatakan tidak sah. Dengan demikian petitum angka 4 patut untuk ditolak;

(3.3.25) Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 5 Penggugat sebagai berikut:

Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tanah Hak Milik Nomor 6245 antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan tidak sah, maka tidak ada alasan bagi Majelis Hakim meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa. Terlebih



lagi Penggugat tidak mengajukan permohonan sita jaminan secara tersendiri. Dengan demikian petitum angka 5 patut untuk ditolak;

(3.3.26) Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 6 Penggugat sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan hal-hal yang terungkap di persidangan, Tergugat mengakui telah menerima uang sejumlah Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah). Sedangkan biaya untuk pemerataan, pembersihan dan pematangan lahan telah dinyatakan ditolak, maka Tergugat patut dihukum untuk mengembalikan uang milik Penggugat sejumlah Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah). Mengenai tuntutan Penggugat agar Tergugat membayar kerugian immaterial sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) patut untuk dikesampingkan. Dengan demikian petitum angka 6 patut untuk dikabulkan sebagian sebatas pada uang yang telah diterima Tergugat yaitu sejumlah Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah);

(3.3.27) Menimbang bahwa oleh karena Tergugat telah dihukum untuk membayar sejumlah uang, maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada dasar bagi Tergugat membayar uang paksa, sebagaimana ditentukan dalam kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 791K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973. Dengan demikian petitum angka 7 mengenai pembayaran uang paksa (*dwangsom*), patut untuk ditolak;

(3.3.28) Menimbang bahwa dengan mengacu petitum subsidair yakni *Ex Aequo Et Bono* atau memberikan putusan yang seadil-adilnya, maka Majelis Hakim mengambil sikap bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yang dikabulkan dapat dilakukan perubahan redaksional tanpa mengurangi makna dari tuntutan tersebut;

(3.3.29) Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap alat bukti surat lainnya yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan yang dianggap tidak memiliki relevan dengan pokok perkara ini, menurut pandangan Pengadilan/Majelis Hakim *in cassu* tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut lagi dan haruslah dikesampingkan;

(3.3.30) Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatan oleh karena itu gugatan Penggugat cukup beralasan menurut hukum untuk di kabulkan untuk sebagian dan menolak

Hal 32 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selain dan selebihnya, hal ini sejalan dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 5 Maret 1970 yang pada kaidah hukumnya disebutkan "dalam hal pengadilan mengabulkan gugatan untuk sebagian dalam amar putusan, harus dicantumkan pula bahwa pengadilan menolak gugatan untuk selebihnya;

(3.3.31) Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat dipandang sebagai pihak yang kalah, untuk itu cukup beralasan menurut hukum seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak Tergugat sebagaimana merujuk pada Pasal 181 *Herzien Indlandsch Reglement* (H.I.R.) yang jumlahnya akan ditentukan dalam diktum putusan di bawah ini;

(3.3.32) Memperhatikan Pasal 163 dan 181 *Herzien Indlandsch Reglement* (H.I.R.), Pasal 616, Pasal 1457, Pasal 1458 dan Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait dengan perkara ini;

4. MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan uang sejumlah Rp 172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) adalah uang Penggugat yang telah diserahkan kepada Tergugat sebagai uang pembelian sebidang tanah Hak Milik No. 6245 Kelurahan Blotongan atas nama Tergugat yang terletak di Dukuh Bonorejo RT. 001 RW. 05 sesuai dengan Surat Ukur tanggal 26/07/2023 Nomor 2599/Blotongan/2023;
- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembelian tanah sejumlah Rp172.000.000,00 (seratus tujuh puluh dua juta rupiah) kepada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp840.000,00 (delapan ratus empat puluh ribu rupiah);

Hal 33 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Salatiga pada hari Senin, tanggal 22 April 2024, oleh kami, Yefri Bimusu, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Rodesman Aryanto, S.H.,M.H., dan Devita Wisnu Wardhani, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 29 April 2024, dengan dihadiri oleh Adhi Agus Ardhianto, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Salatiga pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd

Ttd

Rodesman Aryanto, S.H.M.H.

Yefri Bimusu, S.H.,M.H.

Ttd

Devita Wisnu Wardhani, S.H.M.H.

Panitera Pengganti

Ttd

Adhi Agus Ardhianto, S.H.

Rincian biaya:

1.	Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2.	Proses/ATK	: Rp	100.000,00
3.	Panggil	: Rp	40.000,00
4.	PNBP	: Rp	20.000,00
5.	PS	: Rp	610.000,00
6.	Sumpah	: Rp	20.000,00
7.	Redaksi	: Rp	10.000,00
8.	Materai	: Rp	10.000,00
	Jumlah	: Rp	840.000,00 (delapan ratus empat puluh ribu rupiah)

Hal 34 dari 34 hal Putusan Perdata Nomor: 2/Pdt.G/2024/PN Slt.

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)