



PUTUSAN

Nomor : 324/Pdt/2014/PT.SMG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

TUAN HERI MAKMURI ; -----

Bertempat tinggal di Desa Kemurang Kulon RT.004/RW.004, Kecamatan Tanjung, Kabupaten Brebes, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Triyanto Patrioko,SH dan Joko Santoso, SH Advokat, pada Kantor Advokaced & Legal Consultans Triyanto Patrioko,SH & Rekan beralamat di Jalan Salak No. 26 Kota Tegal berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2014; -----

Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat** ; -----

Melawan

1. dr. SUTORO, Sp.THT ; -----

Bertempat tinggal di Jl. Mayjend Sutoyo No. 26 Kota Tegal; -----

2. HUSNA LELLY Alias NYONYA SUTORO ; -----

Bertempat tinggal di Jl. Hang Lekir X/10, RT.005/RW.006, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru Kotamadya Jakarta Selatan, semula memberikan kuasa kepada Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Insidentil dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal tanggal 26 Agustus 2013 No. 11/VIII/2013/BH/PN.Tgl, dan dengan Permohonan Tergugat I kepada Majelis Hakim untuk mengundurkan diri sebagai Kuasa Insidentil dari Tergugat II tanggal 23 Oktober 2013, dalam tingkat banding tergugat II kembali memberikan kuasa kepada Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor 03/VI/2014/BH/PN. Tgl bertanggal 30 Juni 2014; -----

Selanjutnya disebut sebagai **ParaTerbanding semula Tergugat I dan II** ; ----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 03 September 2014 Nomor : 324 / Pdt / 2014 / PT.Smg tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ; -----

hal 1 dari 24 hal Put.No.324/Pdt/2014/PT.SMG



Telah membaca berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 13 Maret 2014 Nomor : 22/Pdt.G/2013/PN.Tgl dan semua surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Mei 2013 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 23 Mei 2013 dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2013/PN.Tgl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada sekitar awal Juni 2011, Penggugat, Heri Makmuri didatangi/dihubungi oleh Saudara Wartono –yang tidak lain adalah bekas supir Rumah Sakit Umum Kardinah yang mana beralih profesi menjadi Makelar Tanah- yang pada intinya memberitahukan ada sebidang tanah yang terletak di daerah Procot Kab. Tegal seluas $\pm 3000 \text{ M}^2$ yang kebetulan adalah milik Tergugat 1 (dr. SUTORO, Sp.THT) yang harganya sama dengan tanah milik Almarhum dr. MASROEF yang kebetulan juga akan di jual yaitu Rp.400.000,- /M² ; -----
2. Bahwa Penggugat mendengar informasi harga tanah yang akan di jual tersebut kemudian menyuruh Saudara Wartono untuk memastikan kebenaran penjualan tanah tersebut ; -----
3. Bahwa setelah mendapat informasi atau kepastian tersebut mengenai harga tanah Penggugat dan diantar oleh Wartono (bukan kaum beracara) sebagai Makelar mendatangi Tergugat 1 untuk melakukan atau melaksanakan jual beli tanah tersebut SHM No.58 seluas $\pm 1.776 \text{ M}^2$ terletak di Desa Kendal Serut Kec. Pangkah Kab. Tegal dan sebidang tanah SHM No. 74 seluas $\pm 1.165 \text{ M}^2$ terletak di Desa Grobog Kulon Kec. Pangkah Kab. Tegal yang keduanya atas nama Tergugat 1 / dr. SUTORO yang selanjutnya disebut obyek jual beli tanah dengan batas-batas sebagai berikut : -----
 - Tanah SHM No. 58 ; -----
 - Utara : Tanah Singgih Purnomo ; -----
 - Selatan : Tanah dr. Masroef ; -----
 - Timur : Jalan Raya Tegal-Slawi ; -----
 - Barat : Tanah Kasan dan Nawi ; -----
 - Tanah SHM No.74 dengan batas-batas ; -----
 - Utara : Tanah Kasan ; -----



- Selatan : Tanah Tuti Amartiwi ; -----
- Timur : Tanah dr. Sutoro dan dr. Masroef ; -----
- Barat : Bekas Saluran ; -----

4. Bahwa pada sekitar pertengahan bulan Juni 2011 dan setelah adanya kesepakatan mengenai harga yaitu Rp. 400.000,-/M² yang disamakan dan disetujui dengan tanah milik dr. MASROEF maka Penggugat memberikan uang muka sebagai tanda jadi/ikatan tanda jadi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari seluruh harga obyek sengketa jual beli sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) yang dituangkan dalam kwitansi dan kekurangannya akan diselesaikan / dibayar lunas setelah dilakukan pengukuran dan setelah ditanda tangani Akta Jual Beli di depan Notaris: Titi Yulastuti,SH yang ditunjuk atau disepakati bersama pada saat penandatanganan akta jual beli secara resmi ; -----
5. Bahwa atas kesepakatan dan persetujuan bersama antara Penggugat dan Tergugat 1 kemudian dilakukan pengukuran atas obyek sengketa termaksud melalui Notaris; Titi Yulastuti,SH yang beralamat Jl. Ahmad Yani No.15 Slawi Kab. Tegal dengan biaya sebesar Rp. 3.500.000,- pada tanggal 20 Juni 2011 ; -----
6. Bahwa setelah selesai dilakukan pengukuran oleh Kantor BPN Kabupaten Tegal, Penggugat kemudian bermaksud untuk melunasi sisa pembayaran jual beli tanah obyek sengketa tersebut sesuai dengan surat kwitansi tertanggal 13 Juni 2011 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat 1 yaitu biaya pelunasan diselesaikan setelah adanya pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional Kab. Tegal di Slawi, akan tetapi ternyata Tergugat 1 bersikeras untuk tidak menjual dan tidak mau menerima sisa pembayaran yang telah disepakati bersama yaitu sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) dengan alasan Tergugat 2 tidak menyetujuinya ; -----
7. Bahwa Penggugat sudah berulang kali menghubungi Tergugat 1 untuk menyelesaikan pembayaran kekurangan pembelian tanah-tanah tersebut yaitu sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi Tergugat 1 selalu menolak dengan alasan tidak disetujui oleh Tergugat 2, padahalnyalah sewaktu Penggugat transaksi jual beli obyek sengketa tersebut Tergugat 1 mengatakan bahwa “ sudah pisah ranjang dengan Istrinya (Tergugat 2) cukup lama ”, hal semacam



iniilah yang selalu dilakukan Tergugat 1 setiap kali Penggugat akan membayar penyelesaian harga jual beli tersebut ; -----

8. Bahwa akibat dari sikap Tergugat 1 yang tidak ada niat baik untuk menyelesaikan jual beli tanah obyek sengketa tersebut maka Tergugat 1 telah melakukan tindakan melawan hukum yang berakibat merugikan Penggugat baik moril maupun materiil ; -----

9. Bahwa pada tanggal 29 Juli 2011 tanpa adanya kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat 1, Tergugat 1 mengirim surat pembatalan Jual Beli secara sepihak yang ditujukan kepada Penggugat hal ini menunjukkan bahwa Tergugat 1 telah melecehkan dan berbuat melakukan tindakan melawan hukum dengan maksud agar obyek sengketa tersebut tidak jadi dilaksanakan jual belinya, dan surat pembatalan ikatan jual beli tersebut tertanggal 29 Juli 2011 adalah **TIDAK SAH MENURUT HUKUM** ; -----

10. Bahwa dengan Penggugat telah melaksanakan jual beli dengan uang muka Rp. 50.000.000,- dan juga telah dilaksanakan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional Kab. Tegal di Slawi, maka jual beli tanah obyek sengketa tersebut di atas adalah sah menurut hukum dan Tergugat 1 wajib melaksanakan jual beli tanah obyek sengketa tersebut dihadapan Notaris; Titi Yulastuti,SH yang telah ditunjuk dan atas kesepakatan bersama kepada Penggugat untuk kemudian Tergugat 1 atas persetujuan Tergugat 2 menandatangani akta jual beli tanah obyek sengketa tersebut, dan Penggugat berkewajiban menyelesaikan kekurangan pembayarannya sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) dihadapan Notaris: Titi Yulastuti,SH ; -----

11. Bahwa dengan tidak adanya penyelesaian jual beli tanah obyek sengketa tersebut oleh Tergugat 1, Penggugat mengalami kerugian baik moril maupun materiil sebesar Rp. 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah). Dengan perincian sebagai berikut ; -----

- Kerugian moril : -----
Bahwa Penggugat merasa malu, dicemarkan nama baiknya juga dalam menjalankan pekerjaannya terasa terganggu sehingga diperkirakan kerugiannya mencapai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ; -----

- Kerugian Materiil : -----
Bahwa Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya antara lain untuk honor Pengacara dan untuk pengurusan biaya perkara ini diperkirakan



Rp. 1.00.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga jumlah keseluruhannya sebesar Rp. 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah) yang harus dibayar Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tunai dengan tanda pembayaran yang sah kepada Penggugat ; -----

12. Bahwa apabila Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak melaksanakan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka Tergugat 1 dan Tergugat 2 dikenakan kewajiban denda atas keterlambatannya menjalankan putusan perkara ini sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perharinya secara tunai dengan tanda pembayaran yang sah ; ----
13. Bahwa untuk menghindari putusan perkara ini hanya menang di atas kertas belaka maka adalah sangat tepat terhadap tanah-tanah obyek sengketa tanah tersebut dan rumah yang ditempati Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang digunakan juga sebagai tempat praktek di Jl. Mayjen Sutoyo No.26 diletakkan SITA JAMINAN ; -----
14. Bahwa Penggugat dalam mengajukan perkara ini didukung dengan alat bukti yang kuat oleh karenanya putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/putusan serta merta(uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun verzet ; -----

Maka berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kehadiran Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tegal di Tegal sudi kiranya berkenan memanggil para pihak yang bersengketa guna diperiksa serta diadili perkaranya dengan keputusan: ---

BERMULA ; -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat 1 atas tanah obyek sengketa SHM No. 58 seluas $\pm 1.776 \text{ M}^2$ yang terletak di desa Kendal Serut Kec. Pangkah Kab. Tegal dan tanah SHM No. 74 seluas $\pm 1.165 \text{ M}^2$ yang terletak di desa Grobog Kulon Kec. Pangkah Kab. Tegal yang keduanya atas nama Tergugat 1(dr. SUTORO) dengan batas-batas sebagaimana diuraikan pada posita punt.3 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum sehingga patut dikuatkan adanya ; -----
3. Menyatakan bahwa uang muka atau panjar jual beli tanah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang telah diterima oleh Tergugat 1 dengan tanda terima kwitansi adalah sah menurut hukum dan dikuatkan adanya ; -----



4. Menyatakan surat pembatalan jual beli yang dibuat Tergugat 1 yang dilakukan secara sepihak tertanggal 29 Juli 2011 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
5. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 adalah merupakan tindakan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat ; -----
6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk menandatangani Akta Jual Beli atas obyek sengketa tersebut dihadapan Notaris; Titi Yulastuti, SH tanpa syarat apa pun ; -----
7. Menghukum Penggugat untuk membayar kekurangan pembelian atas tanah obyek sengketa tersebut sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat 1 dihadapan Notaris; Titi Yulastuti,SH secara tunai dengan tanda pembayaran yang sah ; -----
8. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh Penggugat baik kerugian moril maupun materiil sebesar Rp. 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah) yaitu : -----
 - Kerugian moril : -----

Bahwa Penggugat merasa malu, dicemarkan nama baiknya juga dalam menjalankan pekerjaannya terasa terganggu sehingga diperkirakan kerugiannya mencapai Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) ; -----
 - Kerugian Materiil : -----

Bahwa Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya antara lain untuk honor pengacara dan untuk pengurusan biaya perkara ini diperkirakan Rp. 1.00.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga jumlah keseluruhannya sebesar Rp. 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah) yang harus dibayar Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tunai dengan tanda pembayaran yang sah kepada Penggugat ; -----
9. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar atas keterlambatannya melaksanakan putusan perkara ini sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) perharinya secara tunai dengan tanda pembayaran yang sah atas keterlambatannya menjalankan putusan perkara ini terhitung sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

hal 6 dari 24 hal Put.No.324/Pdt/2014/PT.SMG



10. Menyatakan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa dan harta milik Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang terletak di Jl. Mayjen Sutoyo No. 26 Kota Tegal yang dijadikan tempat tinggal dan tempat praktek dokter adalah sah dan berharga adanya ; -----
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan verzet ; -----
12. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar seluruh biaya perkara ini sampai selesai ; -----

ATAU ; -----

Mengadili secara lain menurut kebijaksanaan Pengadilan Negeri Tegal sesuai ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan rasa keadilan dan kemanusiaan.

Jawaban Tergugat I : -----

A. DALAM EKSEPSI : -----

I. EKSEPSI ERROR IN PERSONA; DIS KUALIFIKASI IN PERSON ; -----

Bahwa dalam hal ini, Penggugat ; TN. HERI MAKMURI adalah sama sekali tidak dan bukan orang yang mempunyai hak / kewenangan untuk mengajukan gugatan ("tindakan melawan hukum") ini ; -----

Penggugat TIDAK PUNYA WEWENANG / KAPASITAS sebagai Penggugat atas obyek "jual beli", karena Penggugat BUKAN & TIDAK BERTINDAK sebagai PEMBELI (yang beritikad baik) MELAINKAN HANYA bertindak SEBAGAI MAKELAR / PERANTARA belaka, jadi untuk kepentingan orang lain, BUKAN UNTUK KEPENTINGAN ATAU DIMILIKI SENDIRI. Hal mana dapat dibuktikan atas hak "kepemilikan" tanah disebelah obyek "jual beli" yang semula milik alm. dr. Masroof yang telah dilakukan jual beli dan dibalik nama atas nama pihak lain, BUKAN PENGGUGAT. Disamping itu juga terbukti sesuai dan berdasarkan "pengakuan" serta permintaan Penggugat sendiri yang meminta "spelling" harga / komisi tersendiri kepada Tergugat sebesar Rp. 10.000,- setiap M2 nya, diluar komisi makelar tanah yang sebenarnya ; Sdr. Wartono (bukan kaum beracara) yang akan mendapat bagian komisi 2,5 % dari harga tanah sebagaimana lazimnya. Hal mana (permintaan spelling harga / komisi) tidak akan



mungkin dilakukan apabila Penggugat bertindak sebagai Pembeli dan untuk kepentingan sendiri (apalagi disertai “amanat” jangan bilang siapa – siapa ?).Dan hal tersebut dipertegas sewaktu Tergugat diminta untuk membayar biaya pendaratan obyek “jual beli” (padahal obyek sudah didaratkan dan foto copynya Penggugat sudah menerima) dimana Tergugat diminta untuk berbicara langsung melalui HP yang disodorkan Penggugat -- dengan Pihak Ketiga yang dikatakan Penggugat sebagai pembeli, tanpa menyebut nama dan Tergugat sama sekali tidak kenal. Termasuk sewaktu awal bulan Oktober 2011 dimana Penggugat dan rombongan datang membawa serta Pihak Ketiga yang “katanya” sebagai pembelinya yang marah – marah dan mencaci maki Tergugat, suatu hal diluar dugaan dan tidak pantas. Jadi jelas bahwa Penggugat ; TN. HERI MAKMURI adalah pihak yang TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS & “WEWENANG” untuk mengajukan gugatan perkara ini, karena hanya merupakan “makelar” / perantara, BUKAN sebagai PEMBELI, karenanya TIDAK MEMPUNYAI ALAS HUKUM YANG SAH sehingga gugatan harus DITOLAK ; -----

2. GUGATAN ABSCUURD LIBEL ; -----

Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana termaksud dalam Surat gugatan nya ttgl. 23 Mei 2013 secara keseluruhan sangat kabur, tidak jelas dan rancu bahkan saling bertolak belakang dan tidak sinkron argumentasi satu dengan lainnya. Dan kerancuan serta ketidakjelasan yang menyebabkan gugatan ini kabur dan “tumpang tindih” (ABSCUURD LIBEL) tersebut jelas dan terlihat secara nyata antara lain yakni ; -----

- a. **“Peran dan kedudukan”** Tergugat 2 ; NY. HUSNALELY (NY. SUTORO) dalam gugatan perkara ini sama sekali **tidak tampak dan tidak jelas**, tidak ada “kapasitasnya” sehingga harus ditarik sebagai para pihak dalam perkara ini (meski tanpa “fungsi”), karena semua dalil gugatan HANYA menyangkut dan terfokus pada Tergugat 1. DR. SUTORO, Sp.THT. Seharusnya meskipun sebagai istri , peran serta dan kapasitas Tergugat 2 ; NY. HUSNALELY harus jelas dan tegas disebutkan dalam dalil gugatannya berkaitan dengan “ikatan” jual beli secara lisan tersebut, BUKAN hanya sepintas lalu dan tidak jelas hubungan hukumnya, karenanya gugatan harus ditolak, setidaknya tidak diterima ; -----



- b. Dalil gugatan yang satu dengan dalil yang lainnya (sesama posita) saling bertolak belakang, simpang siur dan tidak sinkron. Mencampur adukkan dan menyama ratakan “status hukum” antara **Ikatan** Jual Beli dengan Perjanjian Jual Beli, antara denda dengan “uang paksa” (dwangsoom) karena keterlambatan dalam pelaksanaan eksekusi, dimana antara keduanya sangat jauh berbeda, tidak sama ; -----
- c. Demikian juga antara posita gugatan berbeda dengan petitumnya (tuntutannya) saling bertolak belakang, tidak selaras / tidak sinkron, termasuk antara sesama petitum (satu dengan lainnya) yang saling bertentangan, membuat rancu dan membingungkan ; Dengan tidak jelas dan kabur kasus posisi / kedudukan hukum Penggugat dan Tergugat serta saling bertolak belakangnya / bertentangan baik baik “antar” dalil gugatan (posita) maupun petitumnya membuat gugatan menjadi TIDAK JELAS, KABUR (ABSCUURD LIBEL) karenanya harus DITOLAK, setidaknya – tidaknya DINYATAKAN TIDAK DITERIMA ; -----
3. GUGATAN PREMATUR ; -----
- Bahwa selain hal tersebut diatas, gugatan Penggugat juga termasuk dan dapat dikategorikan GUGATAN YANG PREMATUR, terlalu dini dan tidak proporsional, dikarenakan **belum terlaksana / belum ada jual beli** atas obyek sengketa sebagaimana yang ditentukan undang – undang ; didepan pejabat yang berwenang ; PPAT (baik PPAT Camat ataupun PPAT Notaris), melainkan hanya BARU berupa IKATAN JUAL BELI SECARA LISAN dan pemberian uang muka / panjer sebagai “tanda jadi” saja dari Penggugat ; TN. HERI MAKMURI kepada Tergugat I ; DR. H. SUTORO, Sp. THT.Sama sekali BUKAN dan BELUM pernah terjadi transaksi JUAL BELI yang dituangkan dalam akta jual beli maupun pembayaran dan pelunasan atas harga jual beli obyek sengketa serta BELUM ADA penyerahan secara nyata (levering) dari Tergugat, sehingga Penggugat sama sekali BELUM /TIDAK MEMILIKI ALAS HAK (RECHT TITLE) yang sah untuk dapat mengajukan suatu gugatan atas obyek sengketa kepada Para Tergugat. Dengan **belum / TIDAK ADANYA** alas hak yang sah / kepemilikan atas obyek sengketa milik Para Tergugat tersebut, maka gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan, sangat PREMATUR karenanya HARUS DITOLAK ; -----



Berdasarkan eksepsi yang uraian diatas, kiranya sangat jelas dan nyata kasus posisi perkara ini yang sebenarnya sehingga sangat beralasan dan mendasar, karenanya Eksepsi tersebut dapat DIKABULKAN SELURUHNYA, dan gugatan Penggugat tersebut HARUS DITOLAK ; -----

B. DALAM POKOK PERKARA ; -----

1. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam ad. EKSEPSI diatas merupakan bagian dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan JAWABAN dalam POKOK PERKARA ini, dan Tergugat I ; DR. H. SUTORO, Sp. THT. menolak seluruh dalil / argumentasi Penggugat ; TN. HERI MAKMURI sebagaimana termaksud dalam Surat Gugatannya ttgl. 23 Mei 2013 tersebut, terkecuali yang diakui dan dibenarkan secara tegas ; -----
2. Bahwa dalil / argumentasi Penggugat ; TN. HERI MAKMURI sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya point. 1 s/ d 4 tidak seluruhnya benar , ada sebagian yang tidak benar , keliru dan "dimanipulasi". Memang benar obyek SHM No. 58 / Ds. Kendal serut seluas ± 1.797 M2 (bukan seluas ± 1.776 M2) dan obyek SHM No. 74 / Ds. Grobog kulon seluas ± 1.149 M2 (bukan seluas ± 1.165 M2) keduanya tercatat a/n. Dr. Sutoro dan terletak di Kec. Pangkah (sekarang Procot), Kab. Tegal adalah milik Para Tergugat . Dan adalah tidak benar bila Tergugat 1 menawarkan dan mau menjual tanahnya tersebut pada orang lain, melainkan sesuai informasi Sdr. Wartono (perantara , bukan kaum beracara) yang menyatakan ; ada pembeli yang berminat atas tanah milik Tergugat 1 tersebut, yang juga akan membeli tanah disebelahnya Tergugat 1 yakni milik alm. Dr. Masroof. Dan karena istri alm. dr. Masroof tidak mau menjual tanahnya pada Tergugat 1 (karena waktu yang sangat mepet dan sudah ditawarkan pihak lain), maka akhirnya karena "tanggung" luas tanahnya (hanya sekitar ± 3.000 M2) Tergugat 1 mau untuk menjual tanahnya (tanpa berunding dengan istri dan anak) dan hanya *menuruti / mengikuti saja*, dengan harga yang telah disepakati oleh keluarga alm. dr. Masroof dengan pembeli dan disaksikan Sdr. Wartono (bukan kaum beracara) yakni sebesar Rp 400. 000,- / M2. Dan Penggugat -- yang mengaku sebagai pembeli -- beserta Sdr. Wartono (perantara / makelar) datang pada Tergugat 1 untuk meminta foto copy kedua sertifikat obyek sengketa ; -----

hal 10 dari 24 hal Put.No.324/Pdt/2014/PT.SMG



3. Bahwa pada sekitar tanggal. 13 Juni 2011 Penggugat dan Sdr. Wartono (perantara / makelar) datang lagi kerumah Tergugat 1 untuk menindak lanjuti “kesepakatan” dengan keluarga alm. Dr. Masroof, juga akan membeli obyek sengketa (SHM No. 58 dan SHM No. 74) milik Para Tergugat dan membuat “lkatan” Jual Beli – secara lisan -- dengan membayar Uang Muka / Panjer sebesar Rp 50. 000. 000,- (lima puluh juta rupiah) – **sebagaimana diakui Penggugat sendiri sebagai “tanda jadi”**, dengan ketentuan ; kekurangannya akan dibayar setelah dilakukan pengukuran dan setelah penanda tangan Akta Jual Beli secara resmi di depan PPAT yang ditunjuk Penggugat ; Ny. Titi Yuliasuti, SH (posita point. 4) ; -----
Karena dengan Pengukuran tersebut akan diketahui secara pasti luas tanahnya masing – masing obyek (baik milik alm. Dr. Masroof maupun milik Tergugat) dan pembayaran harga penjualan obyek adalah sesuai dengan *luas tanah yang sebenarnya dari hasil pengukuran*, BUKAN luas tanah yang tercantum dalam sertifikat (syarat yang diajukan Penggugat sendiri). Dan “tanda jadi” tersebut **bukanlah dan belum berarti** telah dilakukan jual beli atas obyek sengketa tersebut tapi setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli didepan PPAT. Pengakuan mana bukti yang sempurna dan mengikat (pasal 174 HIR), tidak perlu dibuktikan lagi ; -----
4. Bahwa justru sesaat setelah dilakukan pembayaran “tanda jadi” - lkatan Jual Beli secara lisan -- ini sebesar Rp 50. 000. 000,-, (lima puluh juta rupiah) terjadi hal yang “tidak biasa”, tidak terduga dan menimbulkan **keraguan** atas “kapasitas” Penggugat ; -----
Setelah Penggugat menanyakan berapa besarnya **komisi** yang akan diberikan Tergugat 1 pada Sdr. Wartono (makelar / perantara 1), karena sesuai kebiasaan, komisi yang diberikan Tergugat 1 pada Perantara / Makelar adalah sebesar 2,5 % dari harga penjualan (sekitar Rp 30.000. 000,-). Dan ternyata Penggugat ; Tn. Heri Makmuri menyatakan, meminta bagian / “spelling” sebesar Rp 10. 000,- / M2 , jadi seluruhnya sekitar Rp 30. 000. 000,-, **diluar komisi yang akan diberikan Tergugat 1 pada Sdr. Wartono (perantara 1)** . Dan karena Tergugat 1 keberatan , Penggugat menurunkan sendiri “permintaannya” tersebut menjadi sebesar Rp 20.000.000,- ; -----
Permintaan tersebut dipertegas lagi oleh Sdr. Wartono (perantara)



menjelang pulang pada Tergugat 1 disertai "AMANAT" ; "Jangan bilang pada siapa – siapa." ; -----

Hal mana menimbulkan tanda tanya dan keraguan, mana mungkin sebagai "Pembeli" Penggugat meminta "bagian komisi" / spelling harga penjualan obyek sengketa seluruhnya dan BUKAN POTONGAN HARGA sebagaimana lazimnya dalam jual beli. Dan sepantasnya hal tersebut ; - *meminta spelling harga / bagian / komisi* -- hanya dilakukan oleh seorang perantara / makelar, BUKAN PEMBELI. Dan itupun juga sudah termasuk bagian komisi yang sebesar 2,5 % , **bukan minta bagian tersendiri dan terpisah** sebagaimana halnya Penggugat ; -----

Suatu hal yang sangat aneh, mengherankan serta kontroversi. Dan hal ini menjadi ganjalan bagi Tergugat 1, apalagi setelah rencana penjualan obyek sengketa tersebut disampaikan pada istri ; Tergugat 2 ; NY. HUSNALELY, Tergugat 2 juga sangat keberatan dan kurang setuju ; -----

5. Bahwa dalil dan argumentasi Penggugat sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya point. 5 s/d point. 10 adalah sama sekali tidak benar dan tidak proporsional, rancu dan bahkan saling bertolak belakang karenanya ditolak secara tegas ; -----

Bahwa mengenai **pengukuran tanah** -- baik obyek milik alm. Dr. Masroof (bukan kaum beracara) maupun obyek milik Para Tergugat -- adalah sesuai dengan permintaan dan persyaratan dari pihak Penggugat yang akhirnya disetujui oleh ahli waris alm. Dr. Masroof (bukan para pihak) maupun Tergugat 1, termasuk juga Notaris / PPAT Ny. Titi Yulastuti, SH yang ditunjuk oleh Penggugat untuk membuat Akta Jual Belinya nanti. Karena sesuai kehendak Pihak Penggugat bahwa pembayaran dan harga jual beli obyek - obyek tersebut (baik milik alm. Dr. Masroof maupun Para Tergugat) yang akan dibayar oleh pihak Penggugat ; Tn. Heri Makmuri nantinya adalah **ditentukan / tergantung** besarnya **sesuai luas tanah hasil pengukuran tanah** oleh Kantor Pertanahan (BPN) Kab. Tegal, bukan yang tercantum dalam sertifikat, jadi **harganya BELUM FIXED**, bukan sebagaimana didalilkan dan "diharuskan" Penggugat. Jadi karena hal tersebut permintaan dan kehendaknya sendiri, wajarlah bila Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan membayar semua biaya



pengukuran. Ternyata setelah dilakukan pengukuran, pada tanggal. 22 Juni 2011 Penggugat datang dan meminta Tergugat 1 untuk **membayar biaya pendaratan** obyek sengketa, padahal pendaratan tersebut sudah lama dilakukan oleh Tergugat 1 bahkan Penggugat juga memegang foto copinya. Karena permintaannya tidak benar maka Tergugat 1 keberatan dan menolaknya. Tapi kemudian Penggugat menghubungi Pihak Ketiga, dan menyerahkan HP nya supaya Tergugat 1 berbicara langsung dengan Pihak Ketiga yang tidak dikenal Tergugat 1 dan mengaku bernama Tn. Muhadi (bukan kaum beracara) yang juga meminta dan mendesak Tergugat 1 untuk membayar semua biaya pendaratan obyek sengketa, suatu hal yang dirasa Tergugat 1 suatu yang over lapping dan mengada – ada (sudah didarat kan masa mau didaratkan lagi ?), sangat memberatkan Tergugat 1 ; -----

6. Bahwa dengan adanya beberapa hal yang cukup mendasar dan mengganjal sebagaimana tersebut diatas antara lain ; -----
 - a. Penggugat meminta “spelling” / bagian komisi tersendiri terlepas dari komisi untuk Makelar ; Sdr. Wartono (bukan kaum beracara, sebesar 2, 5 %) sebesar Rp 10. 000,- / M2 sehingga jumlah seluruhnya sekitar Rp 30. 000. 000,-, meskipun kemudian Penggugat menurunkannya menjadi Rp 20. 000. 000,-, tetap merupakan jumlah yang cukup besar dan “mengaburkan” kedudukan Penggugat apakah benar sebagai pembeli atau juga sebagai makelar / perantara (khusus) dan untuk kepentingan orang lain (ada itikad tidak baik) ; -----
 - b. Adanya permintaan dan desakan baik dari Penggugat maupun Pihak Ketiga (Tn. Muhadi, bukan kaum beracara) agar Tergugat 1 membayar semua biaya pendaratan ; -----
obyek jual beli (SHM No. 58 dan SHM No. 74 tercatat a/n. Dr. Sutoro), padahal obyek sengketa sudah lama didaratkan, suatu hal yang tidak perlu dan kontra produktif serta sangat memberatkan / mengganggu Tergugat 1 ; -----
 - c. Adanya ketidak setujuan dan keberatan dari istri (Tergugat 2) karena ternyata ada ketidak beresan dan hal yang tersembunyi dalam rencana jual beli tersebut ; -----



Yang mendorong Tergugat 1 untuk membatalkan “lkatan” jual beli secara lisan tersebut dan menyampaikannya langsung -- melalui telpon -- atas pembatalan tersebut kepada Penggugat (termasuk pada perantaranya ; Sdr. Wartono) pada tgl. 24 Juni 2011, dan diulangi lagi ttgl. 28 Juni 2011, ttgl. 30 Juni 2011 untuk lebih menandakan, sudah final ; -----

Kemudian pada tgl. 13 Juli 2011 Penggugat dan Sdr. Wartono (perantara, bukan kaum beracara) datang pada Tergugat 1 , dan Tergugat 1 tetap pada putusnya serta meminta agar uang muka (panjer) sebesar Rp 50. 000. 000,- diambil kembali oleh Penggugat, sepenuhnya ; -----

Akhirnya pada tgl. 29 Juli 2011 Tergugat 1 mengirimkan Surat pembatalan lkatan Jual beli (secara lisan) pada Penggugat secara resmi /tertulis untuk “menguatkan” pembatalan lkatan jual beli tersebut yang dilakukan secara lisan sebelumnya, dan Putusan pembatalan tersebut sudah bersifat “FINAL” tidak dapat ditawarkan lagi, meskipun kemudian Penggugat menyatakan tidak jadi meminta “bagian” / komisi ataupun “spelling” sebesar Rp 20. 000. 000,-. Atas surat Pembatalan lkatan Jual Beli (secara lisan) tersebut, beberapa hari kemudian tanggal 2 Agustus 2011 Penggugat mendatangi Tergugat 1 dan merasa tersinggung, tidak terima dikatakan “makelar” meskipun meminta bagian tersendiri ; -----

Disini juga Penggugat menyatakan “ketakutannya” akan dimarahi pada Pihak Ketiga ; Tn. Muhadi (bukan kaum beracara) yang bila marah sangat menakutkan dan suka memukul Penggugat, untuk mana Penggugat meminta kesediaan Tergugat 1 untuk menemui beliau, akan tetapi ternyata pada waktu yang telah ditentukan dari pihak Penggugat sendiri (termasuk Tn. Muhadi) tidak bisa , dengan alasan yang tidak jelas ; -----

Dan sesuai pernyataan / statement pihak Penggugat sendiri terungkap bahwa “Pembeli” yang sebenarnya obyek milik alm. Dr. Masroof dan Para Tergugat adalah TN.MUHADI (bukan kaum beracara) yang “katanya” akan membangun sebuah hotel diatas tanah tersebut, BUKAN Penggugat ; TN. HERI MAKMURI. Jelas disini sejak awal adanya unsur “kebohongan” dan ketidak jujuran (adanya Itikad Tidak Baik) ; -----



Bahwa pembatalan Ikatan jual beli (lisan) sudah diberitahukan Tergugat 1 pada Penggugat SEJAK tgl. 24 Juni 2011 disertai pengembalian uang muka / panjar (yang ditolak Penggugat) , jauh sebelum penyelesaian pembayaran dengan keluarga alm. Dr. Masroof (pertengahan Juli 2011), menunjukan adanya Itikad Baik dari para Tergugat ; -----
Sehingga kekurangan obyek – *karena luas tanah tidak memenuhi syarat* – bukan dan tidak bisa ditimpakan kesalahannya pada Para Tergugat sehingga memaki – maki Tergugat 1 dan mengancam melakukan demo besar – besaran di rumah Tergugat , melainkan kesalahan Penggugat sendiri. Dan pembatalan “**Ikatan**” jual beli (BELUM & BUKAN jual beli seperti dalil Penggugat) karena hanya BARU diberi “Panjer” / uang muka – ikatan “tanda jadi”--, **belum** adanya pelunasan, unsur “kontan”, “Levering” serta penanda tangan akta jual beli di depan PPAT adalah suatu hal yang wajar dan biasa, apalagi dengan alasan yang cukup mendasar dan kuat dari pihak Para Tergugat, *bukan suatu tindakan yang melawan hukum* ; -----
Suatu perjanjian Jual beli – berikut penanda tangan di depan PPAT -
- **tidak dapat dipaksakan apalagi dengan disertai ancaman** (akan dipidanakan) (ketentuan **pasal 1321 KUH Perdata**), menunjukan arogansi dan pemaksaan kehendak dari pihak Penggugat, karenanya harus ditolak ; -----

7. Bahwa argumentasi Penggugat sebagaimana termaksud dalam surat gugatan nya point. 11 s/d point. 14 adalah sama sekali tidak benar, sangat keliru dan telah memutar balikkan fakta yang sebenarnya, secara tegas ditolak ; -----

Bahwa sesuai fakta – fakta yang diuraikan diatas, dan dikuatkan adanya “Pengakuan” Penggugat yakni ; -----

- Belum terjadi / terlaksana jual beli, karenanya Tergugat 1 dengan persetujuan Tergugat 2 “**wajib**” melaksanakan dan menandatangani akta jual beli di depan PPAT, serta ; -----
- Penggugat “wajib” untuk menyelesaikan pembayaran “kekurangannya” sebesar Rp 1. 150. 000. 000,- di depan Notaris / PPAT Ny. Titi Yulastuti, SH. (posita point. 10, Pengakuan mana bukti yang sempurna dan mengikat, tidak perlu dibuktikan lagi , pasal 174 HIR jo pasal 1925 KUH Perdata) ; -----



Dengan kata lain, antara Penggugat dan Para Tergugat belum terjadi jual beli atas obyek sengketa milik Para Tergugat melainkan baru terjadi "Ikatan" jual beli (secara lisan bukan tertulis apalagi akta Notaris) disertai panjer / "tanda jadi" (BELUM BERARTI JADI) HANYA sebesar Rp 50.000.000,-, (hanya cukup untuk komisi perantara dan permintaan "bagian"/ komisi Penggugat), sama sekali BELUM TERJADI JUAL BELI, dan karena ada beberapa faktor antara lain ; -----

- adanya Itikad Tidak Baik dari Penggugat (minta "spelling" harga/ bagian "komisi" khusus dan memaksa membayar biaya pendaratan yang tidak perlu karena sudah didaratkan sejak lama) ; -----
- "status" Penggugat yang tidak jelas dan membingungkan (adanya unsur "kebohongan"), dan ; -----
- obyek sengketa tidak dijual ; -----

sehingga adalah wajar Tergugat 1 membatalkan Ikatan jual beli tersebut sedangkan uang muka akan dikembalikan sepenuhnya, tidak dihilangkan atau dikurangi sedikitpun ; -----

Dan dalam perjanjian TIDAK DIPERKENANKAN adanya unsur pemaksaan kehendak yakni "**mewajibkan**" Para Tergugat untuk tetap menjual obyek sengketa tersebut pada Penggugat atau Pihak Ketiga (pasal 1321 KUH Perdata), hanya berdasarkan keinginan dan kehendak Penggugat, secara sepihak (terkecuali ternyata tanah tersebut dijual pada pihak lain sedangkan Tergugat 1 masih "terikat" dengan Penggugat), karenanya "kewajiban" Para Tergugat untuk melakukan jual beli dan menerima uang pembayaran harga obyek sengketa dari Penggugat – **tanpa kata sepakat** – yang diharuskan Penggugat tersebut sama sekali tidak beralasan, bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, karenanya harus ditolak seluruhnya ; -----

Sehingga jelas dan nyata, sama sekali **belum ada dan tidak ada kerugian** sedikitpun – baik moril ataupun materiil – yang ditanggung dan diderita oleh Penggugat (hanya ambisi yang tidak terpenuhi), justru Tergugat 1 yang telah menderita kerugian baik moril maupun materiil yang tidak sedikit, dimana secara semena-mena dan arogan pihak Penggugat telah mencaci maki dan mengancam Tergugat 1 dengan berbagai cara yang kurang simpati (akan mengerahkan massa dan melaporkan pada pihak berwajib, dll),



secara langsung telah merugikan serta mencemarkan nama baik
Tergugat 1 ; -----

Karenanya tuntutan ganti rugi oleh Penggugat yang sangat besar
(beberapa kali lipat harga obyek sengketa) terhadap Tergugat 1 dan
Tergugat 2 adalah sama sekali tanpa dasar hukum, terlalu
mengada – ada, harus ditolak. Justru Tergugat yang akan menuntut
ganti rugi tersebut ; -----

Demikian juga permohonan Sita Jaminan baik terhadap obyek
sengketa maupun rumah yang ditempati oleh Tergugat 1 (tanpa
rincian dan data yang lengkap dan jelas mengenai obyek, kabur)
adalah sama sekali tidak mempunyai dasar dan alasan yang kuat
melainkan rancu dan kabur serta tidak ada relevansinya, karenanya
harus ditolak dan dikesampingkan ; -----

Sedangkan mengenai tuntutan “denda” yang dikenakan berkaitan
dengan **keterlambatan dalam menjalankan putusan** perkara
yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagaimana tuntutan
Penggugat (posita point. 12) adalah cukup rancu dan
membingungkan, TIDAK LAZIM dan janggal, karena biasanya dan
sewajarnya yang dikenakan “HUKUMAN” **denda** adalah karena
adanya keterlambatan dalam membayar / melunasi **hutang uang
(pokok)**. Sedangkan dalam hal ini yang jadi persoalan adalah
mengenai kekhawatiran atas **keterlambatan dalam pelaksanaan
putusan**, sehingga adalah tidak tepat dan keliru bila harus
dikenakan “**denda** “, sama sekali tidak ada dasar hukumnya, harus
ditolak. Demikian juga berkaitan dengan “tuntutan” Putusan serta
merta yang sangat tidak beralasan, terlalu prematur , harus ditolak
dan dikesampingkan ; -----

8. Bahwa selain dari pada itu, berkaitan dengan tuntutan Penggugat ;
TN. HERI MAKMURI sebagaimana termaksud dalam petitum
gugatannya jelas sangat rancu , membingungkan bahkan saling
bertentangan dan bertolak belakang (selain dengan posita juga
dengan “**sesama petitum**”) antara yang satu dengan lainnya,
BUKAN dan TIDAK saling menguatkan dan melengkapi
sebagaimana mestinya, sehingga sangat KABUR , antara lain ; -----
* Petitum 2 yang bertolak belakang dan tidak selaras dengan
petitum 3, serta petitum 6 , dimana disatu sisi Penggugat ;



Tn.Heri Makmuri menyatakan bahwa jual beli (?) antara Penggugat dan Tergugat 1 atas obyek sengketa adalah sah dan berkekuatan hukum, (dalam arti sudah terjadi jual beli) *tanpa menjelaskan berdasarkan apa* (misal ; akta jual beli No. atau dasar hukum lainnya) ; -----

- disisi lain Penggugat juga menuntut dan menyatakan bahwa uang muka / Panjar jual beli obyek sengketa sebesar Rp 50. 000. 000,- (lima puluh juta) juga sah dan dikuatkan (dalam arti belum terjadi jual beli karena baru uang muka yang jumlahnya tidak besar) ; -----

- sedangkan dipihak lain Penggugat hendak “mewajibkan” dan menyuruh Para Tergugat untuk menanda tangani Akta Jual Beli *yang akan dibuat* oleh PPAT Ny. Titi Yuliasuti, SH tanpa syarat apapun. (dalam arti belum ada peristiwa hukum jual beli sehingga Para Tergugat **wajib** untuk menjual) ; -----

Padahal sesuai dalil sebelumnya Penggugat telah menyatakan jual beli tersebut sudah sah, bagaimana mungkin belum dibuat dan ditanda tangani pihak penjual dan pembeli apalagi belum ada pelunasan harga jual beli ? ; -----

Dengan kata lain, Jual Beli yang mana yang dinyatakan sah, padahal belum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli obyek yang bersangkutan didepan PPAT dan belum terjadi pembayaran sesuai harga jual beli obyek yang masih “digantung” sesuai hasil pengukuran oleh BPN Kab. Tegal (belum fixed), dan HANYA baru diberikan “uang muka”/ panjer sebesar Rp 50. 000. 000 ,- sebagai tanda jadi -- (yang hanya cukup untuk perantara 1 dan “Perantara” 2.). ; -----

- Adalah suatu hal yang langka dan tidak lazim, justru Penggugat “menuntut” dan **menghukum dirinya sendiri** untuk membayar “kekurangan” harga pembelian tanah obyek sengketa sebesar Rp 1. 150. 000. 000,- (sudah ditentukan secara pasti) sedangkan harga jual beli obyek sesuai “statement” Penggugat sendiri adalah TERGANTUNG pada hasil pengukuran baik milik alm. Dr. Masroof maupun milik Para Tergugat ; -----
Dan BUKAN Tergugat yang “dituntut” serta dihukum untuk membayar harga jual beli obyek sengketa ataupun



kekurangannya yang belum dibayar sebagaimana biasanya hal mana menunjukkan adanya “ketidak beresan” ; -----

Dengan saling bertentangan dan tidak sinkronnya antara dalil maupun tuntutan satu dengan lainnya membuat gugatan tersebut KABUR , abscurd libel selain tanpa dasar hukum yang kuat, karenanya Gugatan tersebut harus DITOLAK, setidak – tidaknya Dinyatakan Tidak Dapat Diterima ; -----

Maka berdasarkan hal - hal yang diuraikan diatas, mohon kehadiran Yth. Sidang Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No. 22 / Pdt. G/ 2013 / PN. Tgl untuk memberi keputusan ; -----

DALAM EKSEPSI ; -----

– Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat 1 untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA ; -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidak – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima ; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini sampai selesai ; -----

Jawaban Tergugat II ; -----

Bahwa pada dasarnya Tergugat II menolak secara tegas dalil dan keterangan Penggugat sebagaimana tersebut dalam surat gugatannya, kecuali yang diakui kebenarannya ; -----

1. Bahwa Tergugat II tidak tahu dengan dalil dan keterangan Penggugat sebagaimana tersebut dalam butir 1 dan 2 surat gugatannya ; -----
2. Bahwa benar butir 3 surat gugatan Penggugat ; -----
3. Bahwa Tergugat II tidak tahu dengan butir butir 4 surat gugatan Penggugat khususnya mengenai kesepakatan antara Tergugat I dan Penggugat mengenai harga jadi tanah milik Tergugat I dan II tersebut, yang Tergugat II ketahui adalah pada awal mulanya diberitahu secara lisan oleh Tergugat I yang bermaksud akan menjual tanahnya tersebut kepada Penggugat dan selaku istri Tergugat H setuju saja dengan niat tersebut, akan tetapi niat untuk menjual tersebut dibatalkan oleh Tergugat I dengan pertimbangan karena kedudukan Penggugat yang tidak jelas apakah sebagai pembeli atau sebagai perantara. Hal mana Tergugat II ketahui dari keterangan Tergugat I ketika pulang ke Jakarta setiap seminggu sekali. Tepatnya pada sekitar bulan Juni 2011 (hari dan tanggal lupa) Tergugat I sebagai suami Tergugat II telah menceritakan bahwa yang bersangkutan telah menerima uang muka penjualan tanah milik Tergugat I dan



II, SHM Nomor 58 dan 74 terletak di Kecamatan Pangkah (sekarang Procot) Kabupaten Tegal sebesar Rp. 50.000.000,- (lima juta rupiah) dari Penggugat sedangkan kekurangannya akan dibayarkan setelah adanya pengukuran dari Badan Pertanahan Kabupaten Tegal. Akan tetapi ternyata setelah menerima uang muka tersebut Tergugat I menjadi ragu-ragu dengan itikad baik dan status Penggugat, mengingat setelah membayar uang mukanya tersebut ; -----

Penggugat telah meminta komisi kepada Tergugat I, hal mana sangat tidak lazim dan tidak akan pernah terjadi pada setiap transaksi jual beli, mengingat komisi akan diberikan kepada perantara dalam jual beli dimaksud, bukan oleh pembeli. Seandainya benar -quod non-Penggugat berkedudukan selaku Pembeli seharusnya yang diminta adalah diskon ataupun potongan harga, sekali lagi bukan komisi sebagaimana diminta oleh Penggugat ; -----

5. Bahwa atas dasar alasan itulah Tergugat II memaklumi mengapa Tergugat I sampai akhirnya membatalkan niat jual beli atas tanah milik Tergugat I dan II yang ada di Kecamatan Procot, Kabupaten Tegal yang bersebelahan dengan tanah milik aim. dr. MASROEF (bukan kaum beracara tersebut) ; -----
6. Bahwa Tergugat II tidak tahu butir 5 surat gugatan Penggugat ; -----
7. Bahwa tidak benar butir 6 surat gugatan Penggugat dimana pada dasarnya Penggugat menyatakan Tergugat II tidak menyetujui jual beli tanah miliknya tersebut, Tergugat II pada prinsipnya tidak pernah menolak adanya jual beli tersebut. Akan tetapi selama ini karena sehari-hari ada di Jakarta, maka selama adanya transaksi tersebut yang menghadapi adalah Tergugat I. Sebagai istri, Tergugat II akan mendorong niat baik yang dilakukan oleh Tergugat I, akan tetapi ketika Tergugat I berubah pikiran karena adanya itikad tidak baik Penggugat yang secara terang-terangan meminta komisi dan sekaligus juga meragukan status Penggugat, apakah sebagai pembeli atau perantara dalam transaksi obyek sengketa, menyebabkan keraguan pula pada diri Tergugat II. Selanjutnya Tergugat II juga menyampaikan keberatan tersebut kepada Tergugat I apabila bermaksud meneruskan jual beli atas tanah miliknya, karena telah mempertimbangkan suatu saat akan menjadi persoalan baik baik Tergugat I maupun Tergugat II sendiri ; -----
8. Bahwa mengenai butir selanjutnya yaitu butir 7 sd. 11 Tergugat II tidak tahu sama sekali, kecuali untuk butir 7 yang menyatakan bahwa Tergugat I dan II telah pisang ranjang adalah tidak benar. Tergugat II memang tinggal di Jakarta, sedangkan Tergugat I karena profesinya sebagai dokter harus membuka praktek di Tegal, akan tetapi secara rutin seminggu sekali Tergugat I pulang dan berkumpul dengan Tergugat II di rumahnya yang ada di Jakarta ; -----
9. Bahwa demikian pula dengan butir 12, 13 dan 14 adalah sangat tidak beralasan menurut hukum karenanya patut untuk ditolak. ; -----



Berdasarkan uraian dan keterangan tersebut di atas kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkeinginan untuk memberikan keputusan sebagai berikut :

- Menolak seluruh gugatan Penggugat ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sampai selesai ; --

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Tegal telah menjatuhkan putusannya pada tanggal 13 Maret 2014, yang amarnya sebagai berikut ; -----

Dalam Eksepsi ; -----

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ; -----

Membaca, Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Tegal yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 Maret 2014, Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 13 Maret 2014 Nomor : 22/Pdt.G/2013/PN.Tgl ; -----

Membaca, Risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tegal, menerangkan bahwa pada tanggal 01 April 2014 permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui permohonan bantuan pemberitahuan pernyataan banding Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bertanggal 01 April 2014 dan telah diberitahukan melalui surat pemberitahuan pernyataan banding tertanggal 17 April 2014 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta selatan ; -----

Membaca, Memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 09 Juni 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 09 Juni 2014 dan dengan adanya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 Juni 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat II melalui permohonan bantuan pemberitahuan penyerahan memori



banding Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bertanggal 20 Juni 2014 dan tanggal 21 Juli 2014 dan telah diberitahukan melalui surat pemberitahuan dan penyerahan memori banding bertanggal 15 Juli 2014 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta selatan; -----

Membaca, Kontra Memori banding dari ParaTerbanding semula Para Tergugat tertanggal 03 Juli 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tegal pada tanggal 04 Juli 2014 dan dengan adanya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 11 Juli 2014 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tegal ; -----

Membaca, Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang disampaikan baik kepada kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 11 Juli 2014 dan juga kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan II pada tanggal 16 Juli 2014, yang isinya menerangkan bahwa kepada Para pihak berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Pengadilan Negeri Tegal sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang ; -----

TENTANG HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah memperhatikan Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Kontra memori banding dari Para Terbanding semula Tergugat I dan II dalam perkara ini, ternyata tidak ada hal-hal baru untuk dipertimbangkan dan hanya merupakan pengulangan yang semuanya itu telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama maka hal tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari berita acara persidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara tersebut, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 13 Maret 2014 Nomor : 22/Pdt.G/2013/PN.Tgl, yang dimohonkan banding tersebut serta

hal 22 dari 24 hal Put.No.324/Pdt/2014/PT.SMG



memperhatikan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Tergugat I dan II, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulannya dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar dan pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini ditingkat banding ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 13 Maret 2014 Nomor : 22/Pdt.G/2013/PN.Tgl haruslah dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding Semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat akan ketentuan-ketentuan dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku (HIR) dan Pasal-Pasal dari Undang-Undang maupun Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ; -----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ; ----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 13 Maret 2014 Nomor : 22/Pdt.G/2013/PN.Tgl yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari **Rabu**, tanggal **12 Nopember 2014** oleh Majelis Hakim yang terdiri dari **Drs. SUYUD HADIWINATA, SH.MH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis, dengan **SOEKOSANTOSO, SH.MH** dan **ZAINAL ARIFIN, SH.MM** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Senin** tanggal **17 Nopember 2014** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dan Hakim - Hakim Anggota serta dibantu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

oleh **MUSTOFA, SH.MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi
tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh para pihak berperkara ; -----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **SOEKOSANTOSO, SH.MH**

Drs. SUYUD HADIWINATA, SH.MH

2. **ZAINAL ARIFIN, SH.MM**

Panitera Pengganti,

MUSTOFA, SH.MH

Perincian biaya perkara :

- Materai Putusan ----- : Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan ----- : Rp. 5.000,-
- Pemberkasan ----- : Rp.139.000,-

J u m l a h ----- : Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)