



PUTUSAN
Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Mam

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SYAKUR ARSYAD, Jenis kelamin Laki-laki, Umur 72 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Bertempat tinggal di Jalan Sultan Hasanuddin Nomor 14, Kabupaten Mamuju Provinsi Sulawesi Barat, Kewarganegaraan Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mustamin, S.H., Advokat/Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan Manunggal No.51 Galung Selatan Majene, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : W22.U12.168/HK.02.HK/09/2021/PN Mam tanggal 6 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

H. ACHMAD DAHING, Jenis kelamin Laki-laki, Umur 74 Tahun, Agama Islam, bertempat tinggal di Jalan H. Ambo Tjatjtja N0.12 Karema Utara, Kabupaten Mamuju, Kewarganegaraan Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Rahmat, S.H., dan Rekan Advokat/pengacara yang berkantor di jalan Hapati Hasan, Kompleks Bukit Asri Lestari G/12 Kelurahan Karema, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju, Provinsi Sulawesi Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 192/SK/HK.02/9/2021/PN Mam tanggal 29 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Mamuju pada tanggal 21 September 2021 dengan Nomor Register 21/Pdt.G/2021/PN Mam, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa sebagai OBYEK SENGKETA DALAM PERKARA ini mengenai sisa uang jasa/ komisi sebesar Rp. 870.000.000 (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah)

BAHWA GUGATAN SERTA TUNTUTAN PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT DI DASARKAN ATAS ALASAN BERKISAR PADA DAN MELIPUTI HAK IKHWAL:

1. Bahwa sekitar bulan Januari 2017 Penggugat menerima telepon dari pimpinan PT. Balindo Manunggal Bersama Kantor Cabang Palu atas nama **SENDY**, seraya meminta tolong kepada Penggugat untuk dibantu mencarikan tanah yang luasnya sekitar \pm 2.500 m² untuk digunakan membangun Kantor Cabang PT. Balindo Manunggal Bersama Kantor Cabang Mamuju. Selanjutnya Penggugat menginyakan permintaan **PakSENDY** dengan mengatakan kepadanya ada tanah yang mau dijual yang luasnya kurang lebih seperti yang diinginkannya.
2. Bahwa selanjutnya, Penggugat menemui Tergugat di rumahnya karna Tergugat pernah menawarkan tanahnya kepada Penggugat seluas \pm 2.800 m² untuk dijual dengan harga sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) permeter terletak di Kelurahan Simboro, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju dengan batas-batas sebagai berikut :
 - sebelah Utara dengan Tanah Ilham Borahima
 - sebelah Timur dengan Tanah Ilham Borahima
 - sebelah Barat dengan Jalan Poros Mamuju Majene
 - sebelah Selatan dengan Jalan Pembuangan sampah
3. Bahwa setelah Penggugat bertemu dengan Tergugat dirumahnya, Penggugat kembali menanyakan apakah akan tetap menjual tanahnya dengan harga Rp 1.000.000 permeter karna Penggugat telah dihubungi oleh orang yang membutuhkan tanah yang luasnya kurang lebih sama dengan luas tanah Tergugat untuk dibangun kantor. Atas pernyataan Penggugat tersebut, Tergugat menginyakan bahwa Tergugat akan tetap menjual tanahnya tersebut dengan harga Rp 1.000.000 permeter dan meminta kepada Penggugat untuk mengurusnya.. Tergugat juga menegaskan berapa pun kelebihan dari penjual harga tanah tersebut permeternya adalah menjadi hak Penggugat
4. Bahwa untuk mencegah hal-hal yang tidak di inginkan dan untuk dijadikan sebagai pengangan, Penggugat meminta kepada Tergugat untuk membuat

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



surat pernyataan penetapan harga penjualan tanah permeter, dan atas permintaan Penggugat tersebut Tergugat membuat surat pernyataan yang ditanda tangani diatas materai tertanggal 08.02.2016 yang berbunyi :

“Menyatakan keputusan harga tanah terletak di Jalan Poros Mamuju Majene seluas ± 2.800 m2 dengan harga sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) permeter. Adapun penjualan diatas sebesar Rp 1.000.000 (satu juga rupiah) adalah hak milik penjual (Penggugat)”

5. Bahwa selanjutnya Tergugat memberikan penegasan dengan mengatakan : Bahwa berapa pun yang bapak jualkan diatas harga yang saya tetapkan diatas sepenuhnya adalah hak bapak dan itu adalah reski bapak dan saya bersumpah, tidak mengurangi dan mengambil sedikitpun hak bapak dari kelebihan harga jual yang saya tetapkan tersebut yaitu Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) permeter perseginya
6. Bahwa selanjutnya Penggugat menawarkan harga tanah permeter sebesar Rp 1.600.000 (satu juta enam ratus ribu rupiah) kepada pak **SENDY** namun pak **SENDY** mengajukan penawaran. Akhirnya disepakati harga tanah permeter sebesar Rp 1.400.000 (satu juta empat ratus ribu rupiah)
7. Bahwa setelah terjadi kesepakatan mengenai harga tanah sebesar Rp 1.400.000 (satu juta empat ratus ribu rupiah) permeter, **Pak JEMY** dan **Pak SENDY** memintan kepada Penggugat untuk dipertemukan dengan pemilik tanah (Tergugat). Setelah **Pak JEMY** dan **Pak SENDY** bertemu langsung dengan Tergugat, keduanya meminta untuk diperlihatkan dokumen atau surat kepemilikan tanah namun Tergugat hanya mampu menunjukkan SPORADIK kepada **Pak JEMY** dan **Pak SENDY**. Kemudian **Pak JEMY** dan **Pak SENDY** mengatakan kepada Tergugat untuk diurus surat-surat tanahnya termasuk patok-patok batas tanah dari BPN sampai terbit sertifikat hak milik, setelah itu baru kita ke Notaris untuk menandatangani akta jual beli
8. Bahwa oleh sebab Tergugat tidak mempunyai uang untuk mengurus surat-surat tanah miliknya, maka Tergugat meminta tolong kepada Penggugat untuk membantu memberikan uang biaya pengukuran dan pemasangan patok batas serta biaya-biaya lainnya. Keesokan harinya Penggugat memanggil pihak Badan Pertanahan Kabupaten Mamuju untuk memasang patok batas tanah sekaligus memberikan uang kepada Tergugat untuk digunakan membiayai pengukuran, pembayaran PBB dan bentuk persuratan lainnya.

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwasetelah semua persyaratan yang diminta oleh pihak pembeli selesai maka Tergugat telah menerima harga pembelian tanahnya sebesar Rp. 3.920.000.000 (1.400.000 permeter x 2.800 meter)
10. Bahwasesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas, Penggugat selaku perantara akan menerima komisi/uang jasa sebesar Rp 400.000 x 2.800 = Rp 1.120.000.000 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah)
11. Bahwa ternyata dari besar komisi yang harus Penggugat terima yaitu sebesar Rp 1.120.000.000 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah), Tergugat baru menyerahkan sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) itupun dengan cara Tergugat menekan Penggugat menandatangani surat pernyataan tertanggal 29.05.2017 dihadapan Wakaplores Mamuju tanpa memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membaca isi surat pernyataan yang saya tanda tangani tersebut dan belakangan baru Penggugat mengetahui bahwa ternyata surat yang saya tanda tangani memberikan persetujuan kepada pihak PT Balindo Manunggal Bersama untuk mengirimkan uang (transfer bank) kepada Penggugat sebanyak Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) seolah-olah sebagai imbalan atau jasa yang diberikan oleh Tergugat sebagai imbalan kepada Penggugat atas jasanya mengurus jual beli tanah milik Tergugat
12. Bahwa surat pernyataan yang Penggugat tanda tangani tersebut adalah cacat hukum karna antara Penggugat dengan pihak pembeli tidak terikat hubungan jasa pengurusan atas jual beli tanah milik Tergugat. Dan surat pernyataan tersebut dapat diartikan sebagai tindakan yang disengaja oleh Tergugat untuk menghindari kewajibannya membayar jasa pengurusan jual beli tanah yang menjadi hak Penggugat sebesar Rp 1.120.000.000 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah). Jika pun uang sebesar Rp 2.50.000.000 dianggap sebagai komisi/uang jasa, maka Tergugat masih harus membayar kepada Penggugat sisa uang jasa/komisi sebesar Rp 870.000.000 (Rp 1.120.000.000 – Rp 2.50.000.000)
13. Bahwa tindakan Tergugat yang secara nyata tidak ingin membayar sisa uang jasa/komisi pengurusan penjualan tanah milik Tergugat sebesarRp 870.000.000 (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan cara membuat surat pernyataan seolah-olah telah membayar uang jasa pengurusan tanah sebesar Rp 250.000.000 adalah perbuatan ingkar janji yang sangat merugikan Penggugat

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa upaya kekeluargaan telah Penggugat tempuh untuk menyelesaikan permasalahan ini namun sia-sia belaka sehingga Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Mamuju untuk diselesaikan secara hukum

Berdasar seluruh uraian diatas, Penggugat memohon kehadiran Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar kiranya berkenan memutuskan dengan amar :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mengikat surat pernyataan tertanggal 08.02.2016 yang dibuat oleh H. AHMAD DAHING (Tergugat) yaitu penjualan harga tanah diatas dari Rp 1.000.000 adalah menjadi hak milik Penggugat
3. Menyatakan Penggugat berhak atas uang jasa/komisi pengurusan harga tanah milik Tergugat sebesar Rp 400.000 permeter x Rp 2.800 meter = Rp 1.120.000.000 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah)
4. Menyatakan tindakan Tergugat yang secara nyata tidak ingin membayar sisa uang jasa/komisi pengurusan penjualan tanah milik Tergugat sebesar Rp 870.000.000 (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan cara membuat surat pernyataan seolah-olah telah membayar uang jasa pengurusan tanah sebesar Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) adalah perbuatan ingkar janji yang sangat merugikan Penggugat
5. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa uang jasa/komisi pengurusan penjualan tanah milik Tergugat sebesar Rp 870.000.000 (Rp 1.120.000.000 permeter - Rp 250.000.000) secara tunai atau kontan

SUBSIDAIR

Dan jika Majelis Hakim berpendapat lain Penggugat mohon putusan yang adil dan menurut hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nurlely, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mamuju, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan Tergugat bersedia melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa setelah menerima, membaca dan mencermati secara seksama Gugatan PENGGUGAT yang diajukan pada persidangan terdahulu, maka selanjutnya TERGUGAT akan menanggapi dengan uraian sebagai berikut:

- Bahwa terlebih dahulu TERGUGAT menyatakan membantah seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT terkecuali hal-hal yang menguntungkan secara hukum bagi TERGUGAT;

DALAM EKSEPSI

a. Eksepsi Gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*)

- Bahwa PENGGUGAT mendalilkan telah menjadi perantara antara TERGUGAT dan PT. Balindo Manunggal Bersama, namun pada kenyataannya datang seorang bernama ANDRI (mantan Waka. POLRES Mamuju) mengaku sebagai orang yang memperkenalkan PENGGUGAT dengan SENDY (PT. Balindo Manunggal Bersama), sehingga kemudian ANDRI menjadi saksi dalam Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017;
- Bahwa dengan adanya pihak yang bernama ANDRI, maka sudah seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, namun oleh karena tidak dilibatkan maka gugatan PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan berdasar serta beralasan untuk dinyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

b. Eksepsi perihal gugatan PENGGUGAT kabur (*obscur libel*)

- Bahwa PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan tidak mencantumkan secara jelas perihal gugatan apakah gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- Bahwa dalil-dalil yang disusun oleh PENGGUGAT haruslah relevan dengan perihal gugatan agar tidak menjadikan maknanya ambigu;
- Bahwa tidak satupun dalil gugatan PENGGUGAT yang mengemukakan tentang adanya perjanjian atau adanya perbuatan melawan hukum, (*onrechtmatige daad*) sehingga tidak jelas apa pokok dari gugatan PENGGUGAT;

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT tidak mencantumkan dengan jelas perihal gugatan apa, maka berdasar serta beralasan dinyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- c. Eksepsi objek gugatan kabur (*obscuur libel*)
 - Bahwa PENGGUGAT dalam menyusun dalil-dalil posita dan petitum gugatan, tidak pernah mengurai secara cermat, jelas dan konkret perihal apa yang menjadi pokok tuntutan PENGGUGAT;
 - Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menuliskan dalam gugatannya tentang adanya suatu perjanjian sebagai klausul gugatan wanprestasi atau adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan TERGUGAT, sehingga mengakibatkan gugatan PENGGUGAT tidak jelas mengandung hal apa;
 - Bahwa oleh karena PENGGUGAT tidak menguraikan secara jelas dan konkret mengenai pokok gugatannya apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka beralasan untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT kabur (*obscuur libel*) dan selanjutnya berdasar serta beralasan dinyatakan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa uraian pada bagian eksepsi di atas adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil bantahan yang ada dalam Jawaban pokok perkara ini untuk kemudian digunakan membantah dan menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang merugikan kepentingan hukum TERGUGAT;
2. Bahwa TERGUGAT menolak Surat Pernyataan tanggal 8 Februari 2016 dan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang didasarkan pada Surat Pernyataan tanggal 8 Februari 2016;
3. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan adanya pembagian harga jual tanah di atas Rp1.000.000/m² yang menjadi bagian milik atau hak PENGGUGAT;
4. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah menjual tanah seluas ± 2.800 m²;
5. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah menjual tanah dengan harga Rp1.400.000/m²;

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



6. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang mengemukakan keterlibatan untuk melakukan pengurusan terkait jual beli tanah yang didasarkan pada Surat Pernyataan tanggal 8 Februari 2016;
7. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan uang sejumlah Rp250.000.000 adalah komisi, bukan merupakan bagian/hak PENGGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan tanggal 8 Februari 2016;
8. Bahwa TERGUGAT menyatakan menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT sebagaimana angka 2 s.d. angka 7 Jawaban Pokok Perkara di atas dikarenakan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah ada penyelesaian perselisihan yang ditandai melalui pembuatan Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017, ditanda tangani PENGGUGAT, sebagaimana pula diakui oleh PENGGUGAT dalam Posita angka 11 Surat Gugatan;
9. Bahwa dengan dibuatnya Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017, merupakan sebuah iktikad baik yang dilandasi dengan penuh rasa kekeluargaan untuk mengakhiri perselisihan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT terkait tuntutan hak PENGGUGAT atas penjualan tanah milik TERGUGAT oleh PENGGUGAT;
10. Bahwa dalil PENGGUGAT angka 11 Posita Gugatan adalah sebuah pengakuan yang sempurna dan membuktikan bahwa Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017 yang ditanda tangani oleh PENGGUGAT adalah sebagai bukti penyelesaian tuntutan hak PENGGUGAT dan nyata adanya. Adapun PENGGUGAT hanya mengakui sebagian isi saja dan memberikan penafsiran lain, adalah perbuatan yang tidak adil karena Surat Pernyataan tersebut memiliki beberapa poin pernyataan termasuk pernyataan terakhir di poin ketiga ***“menyatakan tidak lagi memiliki kepentingan hukum sedikitpun atas proses jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Poros Mamuju-Makassar, Kel. Simboro, Kec. Simboro, Kab. Mamuju yang dilakukan antara H. ACHMAD DAHING (selaku penjual) dan PT. BALINDO MANUNGGAL BERSAMA (selaku Pembeli)”***;
11. Bahwa TERGUGAT sangat menyayangkan sikap PENGGUGAT yang mengajukan gugatan, sementara PENGGUGAT sendiri sudah menikmati imbalan/komisi/bagian atas jual beli tanah senilai Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) selama 4 tahun lebih, sungguh keadaan ini sangat tidak adil dan ironi;



12. Bahwa sikap PENGGUGAT yang mengajukan gugatan namun telah menikmati imbalan/komisi/bagian atas jual beli tanah senilai Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) selama 4 tahun lebih adalah sebuah perbuatan yang mengandung iktikad tidak baik;
13. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT yang menyatakan telah menjual tanah dengan harga Rp1.400.000/m², terkhusus Posita angka 6, angka 7 dan angka 9 Surat Gugatan, karena TERGUGAT tidak pernah melakukannya demikian;
14. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT Posita angka 11 Surat Gugatan *"...itupun pada saat penandatanganan surat tersebut tidak perhatikan isinya"* karena *penggugat anggap komisi/jasa itu adalah rasa syukur tergugat"* apa lagi semua kepengurusan atau persyaratan yang dibuat oleh pembeli, penggugat yang membiayainya...", karena sangat nyata dalam Poin Ketiga Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017 PENGGUGAT menyatakan *"Bahwa dengan saya terimanya imbalan (komisi) atas jasa saya sebagaimana dimaksud dalam poin pertama dan poin kedua, maka saya menyatakan tidak lagi memiliki kepentingan hukum sedikitpun atas proses jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Poros Mamuju-Makassar, Kel. Simboro, Kec. Simboro, Kab. Mamuju yang dilakukan antara H. ACHMAD DAHING (selaku penjual) dan PT. BALINDO MANUNGGAL BERSAMA (selaku Pembeli)"*. Pernyataan PENGGUGAT dalam Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017 kontradiktif dengan dalil-dalil gugatannya, PENGGUGAT mengingkari maksud dan kandungan Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017 sebagai upaya mengakhiri perselisihan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT atas jual beli tanah, sehingga sangat beralasan dan berdasar untuk dimohonkan kepada Majelis Hakim menolak gugatan PENGGUGAT;
15. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT Posita angka 11 Surat Gugatan *"...karena penggugat anggap komisi/jasa itu adalah rasa syukur terguat"* apa lagi semua kepengurusan atau persyaratan yang dibuat oleh pembeli, penggugat yang membiayainya...", karena sangat nyata dalam Poin Ketiga Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017 PENGGUGAT menyatakan *"Bahwa dengan saya terimanya imbalan (komisi) atas jasa saya ..."*. Pernyataan tersebut sangat jelas sebagai pernyataan PENGGUGAT yang menerima uang sejumlah Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai imbalan/bagian PENGGUGAT dalam



mencarikan pembeli sebagaimana poin pertama Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017;

16. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah terjadi kesepakatan mengakhiri perselisihan terkait jual beli tanah sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017, dimana dalam Surat Pernyataan tersebut PENGGUGAT menyatakan *"Bahwa dengan saya terimanya imbalan (komisi) atas jasa saya sebagaimana dimaksud dalam poin pertama dan poin kedua, maka saya menyatakan tidak lagi memiliki kepentingan hukum sedikitpun atas proses jual beli sebidang tanah...."*, maka PENGGUGAT tidak memiliki lagi hak untuk menuntut apapun terhadap TERGUGAT termasuk segala tuntutan PENGGUGAT yang ada dalam gugatan karena tidak beralasan dan berdasar secara hukum;
17. Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah membuat dan menandatangani Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017, dimana isi surat tersebut dengan tegas PENGGUGAT menyatakan *"menyatakan tidak lagi memiliki kepentingan hukum sedikitpun atas proses jual beli sebidang tanah yang terletak di Jalan Poros Mamuju-Makassar, Kel. Simboro, Kec. Simboro, Kab. Mamuju yang dilakukan antara H. ACHMAD DAHING (selaku penjual) dan PT. BALINDO MANUNGGAL BERSAMA (selaku Pembeli)"*, maka beralasan dan berdasar untuk dimohonkan kepada Majelis Hakim menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan segala uraian yang terdapat dalam Eksepsi dan Jawaban di atas, maka dengan ini TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan mengabulkan dan menjatuhkan putusan dengan amar:

- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

ATAU

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan Tergugat mengajukan duplik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan atas nama Syakur Arsyad, tertanggal 29 Mei 2017, yang diberi tanda bukti P.1;
2. Fotocopy dari fotocopy Slip pengiriman uang Bank Central Asia (BCA) senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditujukan kepada Syakur Arsyad, yang diberi tanda bukti P.2;
3. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pernyataan atas nama H. Ahmad Dahing tertanggal 8 Februari 2016, yang diberi tanda bukti P.3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama H. Ahmad Dahing tertanggal 8 Februari 2016, yang diberi tanda P.4;
5. Fotocopy cetak buku tabungan atas nama Syakur Arsyad dengan nomor rekening 0170527554, yang diberi tanda bukti P.5
6. Fotocopy Rekening Koran dengan Nomor Rekening 017027554 atas nama Syakur Arsyad;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Paisal dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi diajukan ke persidangan sehubungan dengan masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat
 - Bahwa pemilik tanah yang dipermasalahkan jual belinya tersebut adalah milik Tergugat
 - Bahwa saksi tidak mengetahui dimanakan letak tanah milik Penggugat tersebut;
 - Bahwa yang menjadi penjual adalah Tergugat dan yang menjadi pembeli adalah Penggugat kemudian Penggugat menjualnya lagi ke perusahaan;
 - Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena pada saat tawar menawar tersebut saksi sedang berada di rumah Penggugat;
 - Bahwa harga yang ditawarkan oleh Tergugat pada saat itu adalah Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeter;
 - Bahwa awalnya Penggugat menawarkan harga tanah milik Tergugat ke PT. Balindo Manunggal Bersama dengan harga Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah) permeter namun kesepakatan akhir yang disepakati yakni Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) permeter;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat sudah menerima uang dari Penggugat hasil jual beli tanah tersebut atau belum;

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat sudah menerima uang dari PT. Balindo Manunggal Bersama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses pembayaran pembelian tersebut hanya saksi hadir pada saat penetapan harga;
- 2. Sattar dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi diajukan ke persidangan sehubungan dengan masalah jual beli tanah Tergugat;
 - Bahwa lokasi tanah milik Tergugat tersebut berada di rimuku, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju;
 - Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi tanah milik Tergugat tersebut;
 - Bahwa Tergugat menjual tanahnya tersebut ke Pak Jemy dan Pak Sedy perwakilan dari PT. Balindo Manunggal Bersama;
 - Bahwa saksi pernah melihat surat mengenai jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa kesepakatan harga antara Tergugat dengan PT. Balindo Manunggal Bersama yakni Rp.1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) permeter;
 - Bahwa proses pembayarannya saksi tidak tahu saksi hanya hadir pada saat penetapan harga;
- 3. Ruslan dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi diajukan ke persidangan sehubungan dengan masalah jual beli tanah;
 - Bahwa pemilik tanah yang dipermasalahkan jual belinya tersebut adalah milik Tergugat;
 - Bahwa letak tanah tersebut berada di Karema;
 - Bahwa luas tanah tersebut yakni 2800M2
 - Bahwa permasalahnya karena ada surat pernyataan yang mengatakan bahwa harga tanah Rp1.000.000,00/meter adalah milik Tergugat dan jika ada kelebihan maka itu adalah milik Penggugat namun sampai saat ini Penggugat belum menerima keuntungan dari kelebihan pembayaran tersebut;
 - Bahwa yang saksi ketahui bahwa PT. Balindo Manunggal Bersama memberikan ucapan terima kasih senilai Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang masuk ke rekening Penggugat;

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Syakur Arsyad tertanggal 29 Mei 2017, yang diberi tanda bukti T.1;
2. Fotocopy dari fotocopy Surat Pernyataan H. Achmad Dahing tertanggal 29 Mei 2017, diberi tanda bukti T.2;
3. Fotocopy dari fotocopy Slip Pengiriman Uang Bank Central Asia (BCA) senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diberikan kepada atas nama Syakur Arsyad, yang diberi tanda bukti T.3;

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

1. Muhammad Ismail dibawah sumpah dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi diajukan ke persidangan sehubungan dengan masalah jual beli tanah
 - Bahwa pemilik tanah yang dipermasalahkan jual belinya tersebut adalah milik Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu luas tanah tersebut;
 - Bahwa yang membeli tanah milik Tergugat adalah yakni PT. Balindo Manunggal Bersama;
 - Bahwa yang saksi ketahui peranan Penggugat dalam penjualan tanah tersebut adalah sebagai perantara;
 - Bahwa peran saksi hanya sebagai saksi yang ditunjuk oleh perusahaan dalam surat pernyataan (bukti T-1)
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa Penggugat telah sepakat menerima uang senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dimana uang tersebut adalah fee atas penjualan tanah milik Tergugat kepada PT. Balindo Manunggal Bersama;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai hasil pembayaran kesepakatan harga jual tanah antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah), dengan luas tanah \pm 2.800 m² yang terletak di Kelurahan Simboro, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeter dimana Penggugat telah membantu menjulakan tanah Tergugat tersebut kepada PT. Balindo Manunggal bersama cabang Mamuju (selaku pembeli) dengan kesepakatan harga Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) permeter dengan rincian Penggugat selaku perantara mendapatkan komisi sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dikalikan luas tanah \pm 2.800 m² (satu juta rupiah permeternya) dimana Tergugat memberikan komisi kepada Penggugat sebesar Rp1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah adanya Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Penggugat yaitu Syakur Arsyad tanggal 29 Mei 2017 sebagai upaya mengakhiri perselisihan antara Penggugat dan Tergugat atas jual beli tanah yang dilakukan antara H. Achmad Dahing dalam hal ini sebagai penjual dan PT. Balindo Manunggal Bersama dalam hal ini selaku pembeli;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal;

- Bahwa antara Penggugat melawan Tergugat mengenai adanya surat pernyataan atas nama Syakur Arsyad tanggal 29 Mei 2017;
- Bahwa antara Penggugat melawan Tergugat mengenai adanya surat pernyataan atas nama H. Ahmad Dahing tanggal 8 Februari 2016;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara pihak sebagai berikut:

1. Bahwa kesepakatan harga jual tanah antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah), dengan luas tanah \pm 2.800 m² yang terletak di Kelurahan Simboro, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeter dimana Penggugat telah membantu menjulakan tanah



Tergugat tersebut kepada PT. Balindo Manunggal bersama cabang Mamuju (selaku pembeli) dengan kesepakatan harga Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) permeter dengan rincian Penggugat selaku perantara mendapatkan komisi sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dikalikan dengan luas tanah \pm 2.800 m² dengan kesepakatan Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeternya dimana Tergugat memberikan komisi kepada Penggugat sebesar Rp1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal sebagai berikut:

1. Apakah PT. Balindo Manunggal Bersama telah membeli tanah milik Tergugat dengan harga tanah sebesar Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) permeter dari Tergugat dan Penggugat berhak atas komisi atas jasa telah menjualkan tanah Tergugat sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dimana kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeternya dimana Tergugat memberikan komisi kepada Penggugat sebesar Rp1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) atas kesepakatan tersebut?

Dalam pokok perkara

Dalam Ekspesi

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat sebagaimana tersebut diatas, yang mana Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawaban dimana dalam jawaban tersebut selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara telah mengajukan Ekspesi;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan tentang tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) karena gugatan Penggugat tidak mencantumkan dengan jelas perihal gugatan apakah gugatan wanprestasi atau



gugatan perbuatan melawan hukum serta Penggugat tidak menguraikan secara cermat, jelas dan konkret perihal apa yang menjadi pokok tuntutan Penggugat;

Menimbang, bahwa sementara dalam Repik Penggugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat telah sangat jelas dan berdasar;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bertolak dari ketentuan hukum acara yang berlaku Cq. HIR dan RBG tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas demi kepentingan beracara, maka praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur atau Obscuur libel

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan obscuur libel yaitu surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk). Dalam praktek dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur. Masing-masing antara lain:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fatalijke ground). Dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (eenduidelijke en bepaalde conclusie)
- b. Tidak jelasnya objek sengketa, kekaburan objek sengketa sering terjadi mengenai tanah terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah, antara lain tidak disebutkan batas-batas obyek sengketa, luas tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat. Tidak disebutkan letak tanah yang menjadi obyek gugatan, tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai oleh Tergugat
- c. Petitum gugatan tidak jelas atau petitum tidak rinci
- d. Kontradiksi antara Posita dengan Petitum harus saling mendukung tidak boleh saling bertentangan. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi tersebut, maka secara yuridis, untuk menyatakan suatu gugatan tidak jelas atau kabur (obscur libel), haruslah didasarkan pada kriteria dasar dari suatu surat gugatan tidak jelas atau kabur yaitu apabila:



- a. Tergugat tidak mengerti mengapa ia digugat
- b. Tergugat tidak mengerti apa yang digugat
- c. Dalil gugatan tidak menjelaskan dasar hukum dan peristiwa yang melatar belakangi gugatan

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti isi dan maksud dari Gugatan Penggugat bahwa gugatan Penggugat tidaklah kabur dan terang (obscuur libel) sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat karena dalam gugatan Penggugat bahwa peranan apa yang Tergugat lakukan sehingga ditarik menjadi pihak dalam perkara ini serta juga telah menguraikan Perbuatan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat didalam dalil gugatan Penggugat tersebut:

Menimbang, terhadap uraian tersebut diatas terhadap eksepsi Terlawan terkait eksepsi gugatan kabur (obscuur libel) tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan tentang kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena Penggugat tidak menarik seorang bernama Andri (mantan Waka. Polres Mamuju) yang memperkenalkan Penggugat dengan Sedy (PT. Balindo Manunggal bersama) yang menjadi saksi dalam surat pernyataan tanggal 29 Mei 2017

Menimbang, bahwa mencermati eksepsi Tergugat Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat mutlak untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah harus ada perselisihan hukum antara kedua pihak yang berperkara, dalam hal ini yang berpekar antara Syakur Arsyad sebagai Penggugat dan H. Achmad Dahing sebagai Tergugat sehingga tidak dilibatkannya Andri (mantan Waka Polres Mamuju) walaupun mejadi saksi dalam surat pernyataan tersebut tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consorsium*), dikarenakan jelas dan terang bahwa yang menjadi pihak dalam perkara ini adalah Syakur Arsyad sebagai Penggugat dan H. Achmad Dahing sebagai Tergugat, hal ini sejalan dengan kaidah hukum Mahkamah Agung dalam putusan MA Reg.No: 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Tergugat dalam eksepsi yang menyatakan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak menarik Andri (mantan Waka Polres Mamuju) tidak cukup beralasan menurut hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan kesepakatan harga jual tanah antara Penggugat dan Tergugat sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah), dengan luas tanah \pm 2.800 m² yang terletak di Kelurahan Simboro, Kecamatan Mamuju, Kabupaten Mamuju dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeter dimana Penggugat telah membantu menjulakan tanah Tergugat tersebut kepada PT. Balindo Manunggal bersama cabang Mamuju (selaku pembeli) dengan kesepakatan harga Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) permeter dengan rincian Penggugat selaku perantara mendapatkan komisi sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) dikalikan dengan luas tanah \pm 2.800 m² dengan kesepakatan Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeternya dimana Tergugat memberikan komisi kepada Penggugat sebesar Rp1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P.1 berupa Surat Pernyataan atas nama Syakur Arsyad, tertanggal 29 Mei 2017, yang ditanda tangani oleh Penggugat Syakur Arsyad dan H. Achmad Daming selaku yang mengetahui pemberian pembayaran uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) atas sebidang yang terletak di Jalan Poros Mamuju-Makassar, Kelurahan Simboro, Kecamatan Simbora, Kabupaten Mamuju kepada Penggugat atas proses jual beli yang dilakukan antara H. Achmad Dahing (selaku penjual) dan PT. Balindo Manunggal Bersama (selaku pembeli), bukti P.2 berupa fotocopy Slip pengiriman uang Bank Central Asia (BCA) senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah) atas nama Syakur Arsyad, bukti P.3 berupa Surat Pernyataan atas nama H. Ahmad Dahing, yang ditanda tangani oleh H. Ahmad Dahing (Tergugat) atas kesepakatan keputusan harga tanah yang terletak di jalan poros Mamuju-Majene seluas 2800 m² dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeter. Adapun penjualan diatas dari Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) adalah hak milik penjual (Syakur Arsyad), bukti P.4 berupa Surat Pernyataan atas nama H. Ahmad Dahing, yang ditanda tangani oleh H. Ahmad Dahing (Tergugat) atas kesepakatan keputusan harga tanah yang terletak di jalan poros Mamuju-Majene seluas 2800 m² dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeter. Adapun penjualan diatas dari Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) adalah hak milik penjual (Syakur Arsyad), bukti P.5 berupa cetak buku tabungan dengan nomor rekening 0170527554 atas nama Syakur Arsyad dan bukti P.6 berupa Rekening Koran dengan Nomor Rekening 017027554 atas nama Syakur Arsyad;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P.1 berupa Surat Pernyataan atas nama Syakur Arsyad, tertanggal

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



29 Mei 2017, yang ditanda tangani oleh Penggugat Syakur Arsyad dan H. Achmad Daming selaku yang mengetahui pemberian pembayaran uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) atas sebidang yang terletak di Jalan Poros Mamuju-Makassar, Kelurahan Simboro, Kecamatan Simbora, Kabupaten Mamuju kepada Penggugat atas proses jual beli yang dilakukan antara H. Achmad Dahing (selaku penjual) dan PT. Balindo Manunggal Bersama (selaku pembeli), bukti P.2 berupa fotocopy Slip pengiriman uang Bank Central Asia (BCA) senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah) atas nama Syakur Arsyad, bukti P.3 berupa Surat Pernyataan atas nama H. Ahmad Dahing, yang ditanda tangani oleh H. Ahmad Dahing (Tergugat) atas kesepakatan keputusan harga tanah yang terletak di jalan poros Mamuju-Majene seluas 2800 m2 dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter. Adapun penjualan diatas dari Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) adalah hak milik penjual (Syakur Arsyad) yang telah diajukan oleh Penggugat melalui e-court akan tetapi bukti surat yang diajukan melalui aplikasi e-court tidak dileges dan tidak juga bermatrai dan pada waktu persidangan bukti surat tersebut tidak pernah diperlihatkan aslinya sehingga terhadap bukti P.1 sampai dengan bukti P.3 Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan saksi Paisal yang menerangkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah jual beli tanah, yang menjadi penjual adalah Tergugat dan yang membeli adalah Penggugat kemudian Penggugat menjualnya lagi ke perusahaan. Saksi pada saat itu mengetahui adanya jual beli tanah karena pada waktu itu saksi sedang berada dirumah Penggugat pada saat tawar menawar yang turut hadir pada saat itu yakni Pak Jemy dan Pak Sendy perwakilan dari PT. Balindo Manunggal bersama dan saksi Sattar. Awalnya Tergugat menawarkan kepada Penggugat harga tanah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter kemudian Penggugat lalu menawarkan harga tanah ke PT. Balindo Manunggal Bersama dengan harga Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu) per meter namun kesepakatan akhir yang disepakati yakni Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) per meternya. Saksi hanya pernah melihat surat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat akan tetapi saksi tidak tahu proses pembayaran pembelian tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Sattar mendalilkan bahwa harga jual yang ditawarkan oleh Tergugat dengan PT. Balindo Manunggal Bersama yakni Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) per meter dan jual beli antara Tergugat dengan PT. Balindo Manunggal bersama kejadiannya sekitar



tahun 2016 sementara saksi pun juga tidak mengetahui proses pembayaran pembelian tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut dan saksi juga tidak mengetahui apakah Penggugat telah menerima uang komisi dari Tergugat dari hasil penjualan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Ruslan dalam keterangannya bahwa pemilik tanah yang dipermasalahkan jual belinya adalah milik Tergugat yang berada Karema dengan luas yakni \pm 2800 m² yang diketahui oleh saksi menurut Penggugat lalu berdasarkan keterangan saksi Ruslan bahwa harga tanah yang dibeli oleh Jemy perwakilan dari PT. Balindo Manunggal Bersama yakni Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) per meter yang saksi ketahui dari Penggugat dan pak Jemy yang menyampaikan kepada saksi. Sementara saksi pun juga mengetahui bahwa ada surat pernyataan antara Penggugat dan Tergugat bahwa harga tanah yang ditawarkan oleh Tergugat yakni Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter adalah milik Tergugat dan jika ada kelebihan maka itu adalah milik Penggugat. Menurut sepengetahuan saksi hal mana saksi ketahui dari Penggugat bahwa hasil penjualan tanah yang dibeli oleh PT. Balindo Manunggal Bersama kepada Tergugat yakni sekitar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) atau lebih namun sampai saat ini Penggugat belum menerima keuntungan tersebut karena Penggugat menuntut keuntungan kepada Tergugat yakni Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter dari kelebihan pembayaran tanah tersebut yang jika ditotalkan keuntungan yang diperoleh yakni Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) atau lebih dari Tergugat dan sepengetahuan saksi bahwa Penggugat pernah menerima uang dari PT Balindo Manunggal Bersama senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai ucapan terima kasih dan masuk ke rekening Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat di persidangan dalam bantahannya telah mengajukan bukti T.1 berupa surat pernyataan tertanggal 29 Mei 2017 atas nama Syakur Arsyad, bukti T.2 berupa Surat Pernyataan tertanggal 29 Mei 2017 atas nama H. Achmad Dahing dan bukti T.3 berupa Slip pengiriman uang senilai Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Bank Central Asia (BCA) tanggal.....;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat telah mengajukan saksi Muhammad Ismail yang menerangkan bahwa jual beli tanah diaman tanah tersebut adalah milik Tergugat letak tanah dan luasnya saksi tidak tahu lalu yang membeli tanah milik Tergugat adalah Kantor saksi yang Terdahulu yakni PT. Balindo Manunggal Bersama dimana peran Penggugat dalam jual beli tanah

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



adalah sebagai perantara kemudian selanjutnya keterangan saksi mengenai proses jual beli tanah antara Tergugat dengan PT. Balindo Manunggal Bersama saksi tidak tahu dan apakah uang tersebut berasal dari Tergugat ataukah berasal dari PT. Balindo Manunggal Bersama yang saksi ketahui sehubungan dengan kesepakatan pembayaran fee senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dimana uang tersebut merupakan fee sebagai perantara atas penjualan tanah milik Tergugat (penjual) kepada PT. Balindo Manunggal Bersama (pembeli) kepada Penggugat yang mana saksi juga dijadikan saksi dalam surat pernyataan yang terlampir dalam bukti surat Tergugat yang diberi tanda bukt T.1;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan terhadap alat-alat bukti tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memang memiliki alasan yang mendukung dalil Penggugat bahwa Penggugat dan Tergugat dengan dasar surat pernyataan jual beli tanah dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeter yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di Jalan Poros Mamuju-Majene seluas 2800 M2. Adapun penjualan diatas dari Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per meter adalah hak milik penjual (Syakur Arsyad) yang ditandatangani oleh H. Ahamd Dahing dalam hal ini Tergugat (bukti P.4), dan keterangan saksi Paisal yang menerangkan bahwa harga yang ditawarkan oleh Tergugat yakni Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeter dan keterangan saksi pun juga menerangkan bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, sedangkan saksi Ruslan menerangkan bahwa permasalahannya adalah karena adanya surat pernyataan yang mengatakan bahwa harga tanah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) adalah milik Tergugat dan jika ada kelebihan maka itu adalah milik Penggugat namun sampai saat ini Penggugat belum menerima keuntungan dari kelebihan pembayaran tersebut, sementara bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P.5 berupa cetak buku tabungan Bank Negara Indonesia (BNI) dengan nomor rekening 0170527554 atas nama Syakur Arsyad dan bukti P.6 berupa Rekening Koran tabungan Bank Negara Indonesia (BNI TAPLUS) bukti tersebut merupakan penegasan bahwa Penggugat mempunyai uang senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi meskipun demikian dari semua bukti-bukti Penggugat tersebut, Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa apakah tanah yang telah dijual oleh Tergugat kepada PT. Balindo Manunggal Bersama sebagai pembeli yang telah disepakati bersama antara Tergugat dan PT. Balindo Manunggal Bersama dengan nilai yakni Rp.1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permeter dikalikan dengan luas tanah 2800 M2 dengan total Rp3.920.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) apakah sudah terbayarkan ataukah belum oleh pembeli yaitu PT. Balindo Manunggal Bersama sehingga Tergugat dipandang masih belum memberikan komisi atau imbalan (fee) sebagai perantara yang belum diberikan kepada Penggugat terhadap kelebihan atas surat pernyataan yang telah disepakati sebelumnya antara Penggugat dalam hal ini Syakur Ahmad dan Tergugat dalam hal ini H. Ahmad Dahing yakni Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) permeternya jika Penggugat mendapatkan pembeli dari harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) permeternya, sementara Tergugat dalam hal mendasari bahwa Tergugat dipandang masih belum memberikan komisi atau imbalan (fee) sebagai perantara yang belum diberikan kepada Penggugat terhadap kelebihan atas surat pernyataan yang telah disepakati sebelumnya antara Penggugat dalam hal ini Syakur Ahmad dan Tergugat dalam hal ini H. Ahmad Dahing, sebagaimana dalam bukti T.1 berupa Surat Pernyataan atas nama Syakur Arsyad yang ditanda tangani oleh Syakur Arsyad (Penggugat) dimana dalam surat pernyataan tersebut disebutkan pada pokoknya bahwa telah menerima uang dari H. Ahmad Dahing (Tergugat) kepada Syakur Ahmad (Penggugat) sebagai imbalan (komisi) atas jasa dalam mencari pembeli atas sebidang tanah yang mana milik dari H. Ahmad Dahing dan kemudian dibeli oleh PT. Balindo Manunggal Bersama senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa dengan diterimanya imbalan (komisi) atas jasa tersebut maka tidak lagi memiliki kepentingan hukum sedikitpun atas proses jual beli tersebut dan bukti T.3 berupa Slip pengiriman uang dari Bank Central Asia (BCA) senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) serta saksi Muhammad Ismai yang menerangkan bahwa Penggugat sepakat atas fee (komisi) senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dimana saksi menjadi saksi sebagai perwakilan dari PT. Balindo Manunggal Bersama yang tertuang dalam surat pernyataan tersebut dan didalam keterangan saksi yang dihadirkan oleh Penggugat sendiri atas nama Ruslan yang membenarkan bahwa PT. Balindo Manunggal Bersama memberikan ucapan terima kasih senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan didalam dalil gugatan Penggugat sendiri juga telah membenarkan bahwa telah menerima komisi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk komisi atas jasa dalam mencari pembeli tanah, oleh karena telah diterimanya komisi yang diberikan oleh H. Ahmad Dahing kepada Syakur Arsyad senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) apakah uang tersebut

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam

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)



berasal dari PT. Balindo Manunggal Sementara ataukah dari H. Ahmad Dahing sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa adapun uang tersebut berasal dari PT. Balindo Manunggal Sementara ataukah dari H. Ahmad Dahing setidaknya dalam bukti surat maupun bukti saksi sudah merupakan bukti permulaan yang cukup dimana Tergugat telah memberikan komisi kepada Pengugat senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan itupun juga telah dibenarkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya jika Tergugat telah menerima pembayaran tanah sejumlah Rp3.920.000.000,00 (tiga milyar sembilan ratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian Rp1.400.000,00 (satu juta empat ratus ribu rupiah) permeter dikalikan dengan luas tanah 2800 M2, yang Tergugat jual kepada PT. Balindo Manunggal Bersama, maka terhadap petitum Penggugat angka 1 yang menyatakan untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, tidak beralasan hukum, sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada satupun yang menguatkan dalil gugatan Penggugat terhadap kesepakatan harga tanah milik Tergugat sebesar Rp400.000 permeter dikalikan dengan Rp2.800m2 luas tanah dengan hasil Rp1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) dan tidak beralasan hukum untuk menghukum kepada Tergugat membayar harga tanah dengan kesepakatan tersebut sehingga petitum angka 3, dan petitum angka 6 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang menyatakan uang Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) adalah merupakan uang komisi/jasa penggugat yang mana oleh Penggugat sendiri telah mengakui adanya pembayaran yang telah diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat sepatutnya untuk ditolak oleh karena tidak beralasan hukum dan petitum 5 dimana disebutkan bahwa seolah-olah bukan lagi seolah-olah akan tetapi telah dibayarkan nya uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dimana telah ada kesepakatan yang telah ditandatangani baik Penggugat dan Tergugat sehingga beralasan hukum untuk ditolak

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 terhadap surat pernyataan yang dibuat oleh H. Ahamd Dahing (Tergugat) yaitu hasil kesepakatan penjualan harga tanah diatas Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sepatutnya untuk ditolak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, maka terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, segala ketentuan dan peraturan-peraturan yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp370.000.00 (tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mamuju, pada hari Selasa, tanggal 2 Maret 2022, oleh kami, Budiansyah, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhajir, S.H., dan Mawardy Rivai, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Rabu, tanggal 16 Maret 2022, dalam persidangan terbuka untuk umum dihadiri oleh Nurjayanti Wahid, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Mamuju pada hari itu juga

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Muhajir, S.H.

Budiansyah, S.H., M.H.

Mawardy Rivai, S.H

Panitera Pengganti,

Nurjayanti Wahid, S.H

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2021./PN Mam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

| | |
|---------------------|---------------------|
| 1. Pendaftaran/PNBP | Rp30.000,00 |
| 2. ATK Perkara | Rp100.000,00 |
| 3. Panggilan | Rp210.000,00 |
| 4. PNBP lain-lain | Rp10.000,00 |
| 5. Materai | Rp10.000,00 |
| 6. Redaksi | <u>Rp10.000,00</u> |
| Jumlah | <u>Rp370.000,00</u> |

(tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah)